UWAGI NAD WŁASNOŚCIĄ PODZIELONĄ.

Ze wszystkich objawów społecznego życia, własność gruntowa, jéj charakter, rodział i stopień zależności, jest najwierniejszym obrazem stanu cywilizacji danego narodu. Każdemu przeobrażeniu gruntowéj własności, odpowiada odrębna forma społecznego i politycznego bytu. Pomiędzy wspólnością pastwisk, a bezwzględną i nieograniczoną własnością indywidualną, równie wielka zachodzi różnica, jak pomiędzy patryarchalno-koczowniczém życiem pierwotnych pokoleń, a swobodą i niezależnością jednostki dzisiejszéj epoki. I nie dziw, — ziemia jest pierwotném źródłem zaspokojenia potrzeb człowieka; od jego sił wegetacijnych zależą jego zatrudnienia i pokarm, od jéj rozdziału zawisło jéj grupowanie się na klasy i stany,—od jéj zależności— jego panowanie lub podległość. Polityczne objawy życia narodów, hierarchiczna klasyfikacja kast i stanów, a nawet poniekąd i międzynarodowe stosunki, są tylko zewnętrzną formą społecznego układu, którego podstawą jest zawsze i wszędzie powszechna karmicielka rodzaju ludzkiego, — ziemia. Ztąd też tak nazwane prawa gruntowe (*leges agrariae*) stanowiły oś całego historycznego życia starożytnego Rzymu,—stąd średniowieczny system feodalny był wyłącznie oparty na stosunkach gruntowéj własności, — stąd wreszcie i za naszych czasów wojna amerykańska jest w gruncie rzeczy walką drobnéj własności ziemskiéj z własnością wielką.

Przedmiotem obecnych pobieżnych uwag jest tak nazwana *własność ziemska podzielona*, — instytucja prawna, czerpiąca swoje źródło i początek w prawodawstwie rzymskiém, rozwinięta w całéj swéj obszerności, pod wpływem powszechnéj zależności hierarchicznéj wieków średnich, i dopiero od czasu wielkiéj rewolucji francuskiéj, po części uchylona, po części w martwą zamieniona literę.

Tak nazwana własność podzielona, w ścisłém znaczeniu, polega na takim stosunku do jednéj rzeczy dwojga osób fizycznych lub moralnych, iż każda z nich posiada część tylko praw do własności zupełnéj przywiązanych. Od stopnia wzajemnego uprawnienia tych dwoch osób w stosunku do rzeczy, będącéj przedmiotem podzielonéj własności, zależy jéj charakter, a po części i nazwa.

Właściwie, każdy niemal stosunek dwóch osób pomiędzy sobą, nadaje każdéj z nich pewne prawo do rzeczy; wszakże mówiąc o podzielonéj własności, mamy jedynie na względzie takie tylko stosunki, z których powstają bezwzględne prawa do rzeczy *(jura in re)*, a nie takie, które tworzą prawa pośrednie, względne, t. j. powstałe ze względu na ich posiadacza lub właściciela *(jura ad rem)*. Nie wdając się w rozbiór powszechnie znajoméj różnicy, jaka pomiędzy prawami rzeczowemi i osobistemi zachodzi, zwrócimy tu tylko na chwilę uwagę na system praw rzeczowych, ażeby pomiędzy niemi własność tak nazwaną podzieloną na właściwém postawić miejscu.

Wspólną cechą wszystkich praw rzeczowych w ogóle jest prawna władza osoby nad rzeczą. Ta władza nad rzeczą może być albo zupełną, albo częściową. Pierwszą stanowi własność, będąca najrozleglejszém i najzupełniejszém prawem, jakie do rzeczy mieć można *(plenum in re dominium, — plena in re potestas)* i składające się z 3-ch głównych żywiołów: z prawa używania rzeczy (*uti*), wyciągania z niéj korzyści (*frui*) i rosporządzania rzeczą *(abuti)*. Te trzy główne atrybucje własności, mianowicie *usus, fructus, abusus,* mogą być oddzielone od siebie i każda z nich należeć do innego człowieka; władza człowieka nad rzeczą, wymierzona na pewną tylko stronę, albo pewien tylko atrybut rzeczy, stanowi właśnie tak nazwane prawa do rzeczy cudzéj, albo prawa rzeczowe (*jure in re aliena*).

Ze względu na obszerność, prawa te przybierają najrozmaitsze formy: już to prawo rzeczowe ogranicza się na prostém bespieczeństwie na rzeczy cudzéj, zapewniającém wykonanie pewnego zobowiązania, a w razie jego niewykonania, dającém możność sprzedania rzeczy i zaspokojenia należności z szacunku,—jestto zastaw (*pignus*); już znowu prawo rzeczowe polega na możności wyciągania z rzeczy cudzéj pewnych korzyści, lub jéj używania, co stanowi tak nazwane służebności (*servitutes)*, dzielące się znowu na osobiste (*personales,—usus, habitatio, ususfructus*) i rzeczowe *(reales)*, stosownie do tego na czyją korzyść, osób lub rzeczy, zostały ustanowione; — już wreszcie prawa rzeczowe przybierają charakter do własności zupełnéj tak dalece zbliżony, że obejmują w sobie możność wykonywania wszystkich atrybucij właścicielowi służących, pod obowiązkiem tylko opłacania pewnéj oznaczonéj daniny w pieniądzach, naturaljach, lub wykonywania pewnych powinności, oraz pod warunkiem stosowania się do pewnych postanowień, już to w akcie nadawczym, już to w obowiązującém prawie objętych.

Do rzędu tych ostatnich praw rzeczowych zaliczało prawodawstwo rzymskie prawo do powierzchni *(superficies)* i emfiteuzę (*emphiteusis*); prawa te doszły z postępem czasu, zwłaszcza w wiekach średnich, do znakomitego rozwoju, przybierając najrozmaitsze formy i nazwy.

Widzimy przeto, że te ostatnie prawa przedstawiają w rzędzie praw rzeczowych najwięcéj podobieństwa do własności zupełnéj, która w obec nich wyzutą jest ze wszystkich niemal zasadniczych swoich atrybucij, a nieraz, ze względu na szczupłość dorocznéj opłaty (kanonu, czynszu), sprowadzoną zostaje do czczéj tylko nazwy, podczas gdy rzeczywistą własnością z istoty swéj, a nieraz i z imienia, jest prawo rzeczowe na własności zupełnéj oparte. Charakter rzymskiéj *emphiteusis* i *superficies*, ściśle w prawodawstwie określony i wielokrotnie dopuszczający powrotu właściciela do zupełnéj własności z powodu uchybień emfiteutów i właścicieli powierzchni; wreszcie cel i rola, jakie emfiteuzy w rzymskiéj ekonomji społecznéj odgrywały, nie dopuściły w Rzymie nigdy do téj anomalji, ażeby do jednéj rzeczy dwoiste prawo własności odnosić się mogło. Stąd nie spotykamy nigdzie w prawie rzymskiém podziału własności na zwierzchnią (*dominium directum*, *Ober eigenthum*) i użytkową (*dominium utile*, *Niedereigenthum)*, który to podział wyrosł dopiero pod wpływem pojęć średniowiecznych, przywłaszczywszy sobie tylko, tak jak w wielu innych razach, nazwy zestawione z terminologji prawa rzymskiego. Jakkolwiek bowiem rzymska emfiteusa przyznawała bardzo obszerne prawa emfiteutom, zbyt jednakże rażącém byłoby dla ścisłych umysłów rzymskich juristów tworzyć dwie własności do jednéj i téj saméj rzeczy. Wyżéj powołane nazwy własności głównéj (*dominium directum*) i użytkowéj (*dominium utile*), powstały niewątpliwie stąd, iż pierwotnie w rzymskiém prawie skarga rzeczowa służąca emfiteutom, — na podobieństwo takichże skarg służących posiadaczom własności niezupełnéj (*bonorum possessio)*, właścicielom gruntów publicznych (*agri publici*) i gruntów prowincjonalnych (*agri vectigales*),--była tylko tak nazwaną *utilis in rem actio*, zapewnianą przez pretora, podczas gdy właściciel pierwotny (*dominus emphiteuticarius*,—*superficiarius*) posiadał *actionem directam in rem* t. j. opartą nie na edykcie pretora, ale na prawie ścisłém (*strictum jus*). Stąd też zapewne powstały nazwy *dominium directum* i *dominium utile*, na odróżnienie własności i służącego na niéj prawa rzeczowego.

Początek emfiteusy w prawie rzymskiém sprzecznie wyjaśniają nowocześni prawnicy. Niektórzy z nich wyprowadzają emfiteusę z posiadania gruntów publicznych (*agri publici)*, rozdzielonych przez państwo pomiędzy zamożne rodziny patrycjuszów, pod obowiązkiem opłacania pewnéj daniny (*vectigal*), która zazwyczaj wynosiła $1/_{10}$ część dochodu ([1]). Wszakże posiadanie to (*possessio*), jakkolwiek zapewniające posiadaczom bar-

([1]) G. F. Puchta, Institutionen T. II str. 715—tegoż Pandectenvorlesungen t. I. str. 375.—Troplong, De l'échange et du louage. Bruxelles r. 1845 str. 77.

dzo rozległe prawa, było z natury swéj odwołalne, stosownie do woli państwa i wymagań danéj chwili. Przygnębiony lichwą i służbą wojenną plebejat rzymski, żadnych prawie nie odnoszący korzyści ze zwycięstw republiki które krwią własną okupywał, — zgubny bowiem system *okupacji* i *asygnacji* zdobytych gruntów wyłączał go w zupełności od wszelkiego w nich udziału, — bezustannie domagał się za pośrednictwem swoich trybunów rozdziału publicznego gruntu, skoncentrowanego w rękach możnowładztwa. Arystokracja rzymska niejednokrotnie uledz musiała tak nazwanym prawom gruntowym (*leges agrariae*), które ich pozbawiały posiadania gruntów publicznych ([1]). *Ager publicus* był przeto przedmiotem ciągłych politycznych i socjalnych zapasów, a jego asygnacje, pod obowiązkiem opłacania daniny, instytucją raczéj polityczną, aniżeli ściśle prawną. Ta to właśnie zmienność i prekarijność posiadania gruntów publicznych odróżnia je zasadniczo od późniejszéj emfiteusy z innych powstałéj stosunków.

Podstawą pierwotnego układu rzymskiéj społeczności była własność drobna i średnia. Jéj zawdzięczał Rzym swoją potęgę, z niéj też wypłynął ów obywatelski duch ludności, cechujący rzymską republikę. Ale cały dalszy rozwój społeczności rzymskiéj dążył nieprzeparcie do stopniowego znikania drobnéj własności. Nic tu nie pomogły prawa gruntowe, zakładanie kolonij w zdobytych posiadłościach dla zapobiegania groźnemu przeludnieniu i najrozmaitsze ulgi zaprowadzane w prawodawstwie na korzyść drobnéj własności: proletarjat wzmagał się z dniem każdym; drobne wieśniacze osady, stanowiące niegdyś tak skuteczną tamę przeciwko obcym najazdom, znikały powoli z powierzchni Italji; bezustanne wojny, fałszywy system kredytu ziemskiego, wzmagająca się stąd lichwa, uciążliwe wexacje możnego patrycjatu, a późniéj stanu senatorskiego, wyrzucały wciąż na bruk miejski coraz to nowe zastępy proletarjuszów, którzy biegnąc do stolicy po darmo rozdawany chleb i igrzyska, porzucali swoje rodzinne zagrody, albo przekazywali je w ręce wielkich właścicieli. W dalekich wyprawach wojennych zatraciło się przywiązanie do rodzinnéj strzechy; własność drobna w Italji nie była w stanie wytrzymać spółzawodnictwa z uprawą żyznych okolic Sycylji, Grecji i Egiptu i z gospodarstwem rozległych plantacij na pracy niewolników opartém, — miejsce jéj zajęła własność wielka, która nareszcie doprowadziła Rzym do upadku. *Latifundia Romam perdiderunt!* powiada Pliniusz ([2]).

Te też *latifundia* dały początek rzymskiéj emfiteuzie. Oddawna w Rzymie istniał zwyczaj, że pojedyncze miasta i zgromadzenia religijne, posiada-

([1]) Laboulaye—Histoire de la propriété foncière en occident t. I str. 76.
([2]) Historia Naturalis t. XVIII str. 7.

jące obszerne grunta, z których znaczna część z powodu niedostatecznéj ludności i trudnéj uprawy odłogiem leżećby musiały, wypuszczały je osobom prywatnym w wieczyste lub długoletnie posiadanie za opłatą pewnego kanonu (*vectigal*). Asygnacje te stanowiły środek użyźnienia rozległych przestrzeni nieużytków, będących dla miast i prywatnych właścicieli zbytecznym i nieprodukcijnym ciężarem. Biedne rodziny plebejuszów, wyzwoleńców i w ogóle ludzi pozbawionych własności zyskiwały przez nie dobrodziejstwo ziemskiéj posiadłości, a uprawą wydzielonych sobie gruntów przyczyniały się do powiększenia narodowego bogactwa i dochodów miejskich. Te to właśnie wieczyste lub długoletnie dzierżawy *agrorum vectigalium* stanowiły bez kwestji początek późniejszéj emfiteuzy i w zupełności odpowiadały téj ostatniéj nazwie ([1]).

Prawa posiadaczy tak nazwanych pól wektigalskich były bardzo obszerne i wielce do własności zupełnéj zbliżone. Pretor zapewniał im interdykt na odparcie wszelkiego bezprawnego zakłócenia, oraz akcję rzeczową (*utilis in rem actio*) przeciwko każdemu trzeciemu posiadaczowi, a nawet przeciwko samemu wydzierżawiającemu właścicielowi gruntu, bez względu na to, czy dzierżawa była wieczystą czy czasową. Prawa przeto posiadaczy uważane były za prawa rzeczowe (*jura in re*), w czém się stanowczo wyróżniały od praw prostego dzierżawcy. Prawa te przechodziły w spadku na następców i mogły być przedmiotem aljenacji ([2]).

Wszakże właściwa emfiteuza, w jéj późniejszéj formie i z właściwą nazwą, powstała dopiero w epoce Cesarstwa. Niewielkie resztki gruntów publicznych, ocalałe przed chciwością możnowładztwa i ciągłemi wymaganiami ludu, zlały się z prywatną własnością rzymskich Cezarów, tak jak cesarski *fiscus* pochłonął dawniejszy skarb republiki (*aerarium*). Rzymscy imperatorowie, troskliwi o pomnożenie swojego skarbu, znajdowali mnóstwo ku temu środków: zdobycze wojenne, majątki wakujące, spadki bezdziedziczne, a przedewszystkiém fiskalny system rządowy,—wreszcie, z zaprowadzeniem chrześcijaństwa, sekularyzacja rozległych posiadłości świątyń pogańskich,— bezustannie powiększała posiadłości cesarskie ([3]).

Tak obszerne przestrzenie musiałyby pozostać bez wszelkiéj uprawy, gdyby w ich exploatacji uciekano się do środków zapewnionych dotychczasowém

---

([1]) Grecki wyraz *emphiteusin* znaczy dosłownie *inserere*, *implantare* (sadzić, szczepić); jakoż przedmiotem późniejszéj emfiteuzy były wyłącznie grunta jałowe, odłogiem leżące, które dopiero ich wieczyści lub długoletni posiadacze zdolnemi pod uprawę czynili.

([2]) Puchta Inst. str. 718. Troplong ibid. 79.

([3]) Laboulaye ibid. 120. Troplong ibid. 81. Puchta ib. 719.

prawem cywilném. Wyludnienie bowiem stanowiło podówczas główną plagę Italji; ziemia nie mogła znaleść ręki, któraby jéj uprawę podjęła, a niegdyś uprawne i kwitnące pola pokrywały się cierniami w skutek stopniowego upadku klasy rolniczéj. Dla zapobieżenia grożącemu stąd niebespieczeństwu, rzymscy cesarze zaczęli na wielką skalę wydzielać swoje grunta pomiędzy ludność, którą wszelkiemi sposobami do uprawy zachęcać usiłowali. Posiadaczom wydzielonych w ten sposób gruntów zapewniali wieczystość posiadania, przyznawali przywileje wielce do własności zupełnéj zbliżone, a nawet niejednokrotnie, przez zwolnienie od nadzwyczajnych podatków i ciężarów publicznych, korzystniejszą od właścicieli zapewniali pozycję, pod obowiązkiem tylko wnoszenia do skarbu nieznacznéj opłaty (*canon*, *pensio*). Dla tego też nazywano podobnych posiadaczy *perpetuarii possessores*, a nieraz nawet *domini*. Z nastaniem powyższych stosunków, wyraz *emphiteusis* coraz częściéj daje się spotykać w źródłach prawa rzymskiego, a posiadanie emfiteutyczne objęło znaczną część posiadłości cesarzów.

Długi czas emfiteuza była w użyciu dla jednych tylko gruntów cesarskich, municypalnych i kościelnych; późniéj dopiero spotykamy kontrakta emfiteutyczne w stosunkach osób prywatnych, i wtedy to dopiero właściwie objętą została emfiteuza w pewne prawem określone przepisy. Pomijając jéj stopniowy rozwój, przedstawimy tu tylko stan prawodawstwa Justiniańskiego, w przedmiocie emfiteuzy.

Zasadnicze prawa emfiteuty polegały na tém, że posiadał możność nieograniczonego użytkowania z gruntu i prawo wyciągania z niego wszelkich dochodów i korzyści, — prawa jego przechodziły w spadku na następców,— emfiteuta posiadał prawo aljenowania gruntu; wszakże według postanowienia Justynina, w braku specjalnéj umowy w téj mierze, emfiteuta nie mógł z prawa tego korzystać bez poprzedniego zezwolenia właściciela gruntu. Powyższe jednakże ścieśnienie prawa aljenacji było złagodzone przez postanowienie, że właściciel winien w ciągu 2-ch miesięcy od zawiadomienia o zamiarze sprzedaży, wyrzec swoją decyzją w téj mierze; po upływie tego terminu, emfiteuta był w prawie grunt swój w obce przekazać ręce. Właścicielowi służyło oprócz tego, prawo pierwszeństwa do kupna, za szacunek umówiony w kontrakcie z osobą trzecią. Jako wynagrodzenie za dozwolenie sprzedaży, emfiteuta obowiązanym był płacić właścicielowi $1/50$ część umówionego szacunku każdéj sprzedaży, jeżeli pierwotna umowa nie wskazywała innéj cyfry tego wynagrodzenia ([1]). Oprócz tego, emfiteucie służą wszystkie środki obrony przeciwko wszelkiemu zakłóceniu praw jego, jakie

([1]) Wyraz *laudemium* używany w średnich wiekach na oznaczenie téj opłaty, nie był znany w prawie rzymskiém. Puchta. Inst. 722, przyp. *dd.*

służą zupełnemu właścicielowi; posiada on nawet prawo podstawiania się w prawa właściciciela do akcij, o ile takowe gruntu emfiteutycznego dotyczą.

Prawa właściciela były następujące: przedewszystkiém prawo pobierania rocznego kanonu (*canon, pensio*) częścią w złocie, częścią w naturaljach. Kanon ten przedstawiał naturę czynszu dzierżawnego, skutkiem czego ulegał remisji (zwolnieniu) z powodu wypadków losowych, jakiemi dochody dotknięte zostały. Uchybienie w opłacie kanonu pociągało za sobą utratę prawa emfiteutycznego, w skutku służącego właścicielowi prawa priwacji. Wszelkie ulepszenia zaprowadzone przez emfiteutę przechodzą na korzyść właściciela. Również dadzą się uważać za postanowienia na korzyść właściciela: iż emfiteuta nie mógł powierzonego sobie gruntu opuścić (*derelinquere*), oraz, że w razie częściowéj utraty gruntu emfiteuzie poddanego, stosunek pozostawał niezmiennym, t. j. emfiteuta ten sam co i poprzednio kanon opłacać był obowiązany.

Emfiteuza ustanawia się przez testament albo umowę; wszelkie odstąpienia od przepisów prawa w przedmiocie emfiteuzy mogą być objęte tylko na piśmie. Przedawnienie nie stanowi sposobu nabycia prawa emfiteutycznego, wszakże już istniejąca emfiteuza może w skutek przedawnienia zwyczajnego i nadzwyczajnego przejść na osobę trzecią.

Przyczyną ustania emphiteuzy — oprócz powodów zwyczajnych i powszechnych — jest śmierć bezdziedziczna emfiteuty, oraz tak nazwane *privatio* t. j. pozbawienie praw służących emfiteucie, z powodu sprzedaży gruntu emfiteutycznego bez upoważnienia jego właściciela, — ukrycia ceny sprzedaży w zamiarze zmniejszenia laudemji, 3 letniéj zaległości w opłacie kanonu albo ciężarów publicznych ([1]).

Takim był stan prawodawstwa rzymskiego w przedmiocie emfiteuzy. Zasady powyższe obowiązywały z małemi zmianami w przedmiocie emfiteuz tak świeckich jak i kościelnych. W rozbiorze téj materji pominęliśmy umyślnie drugie prawa rzeczowe równolegle z emfiteuzą stojące, mianowicie prawo do powierzchni gruntu (*superficies*); prawo to bowiem, jakkolwiek wielce do emfiteuzy zbliżone, nie przedstawiało tego historycznego i społecznego znaczenia, jakie ta ostatnia w prawodawstwie rzymskiém posiadała. Główne różnice tego prawa od emfiteuzy polegają na tém, że opłata kanonu (*solarium*), nie była koniecznym jego warunkiem, oraz, że obowiązki właścicieia powierzchni względem właściciela gruntu nie były ściśle prawem

---

([1]) Puchta—Pandecten. ed. z r. 1863 str. 267, 268, 269.

oznaczone, ale opierały się na pojedynczych umowach, z których prawo do powierzchni powstało ([1]).

Początki przeto własności zależnéj, podzielonéj, sięgają epoki rzymskiéj; wszakże instytucja ta nie doszła w rzymskiém prawie do swych ostatecznych rezultatów. Dążność do kazuistycznego urządzania wszystkich objawów życia spółecznego za pomocą prawnych pryncypiów minionéj epoki, prawodawstwo ścisłe i pisane, a wreszcie względna, przynajmniéj w ostatniéj epoce, równość ludzi wolnych w obliczu prawa, stały na przeszkodzie rozwinięciu się właściwéj zależności gruntu. Rzymska emfiteuza pozostała zawsze objawem czysto-ekonomicznéj konieczności kraju, środkiem uprawy opuszczonych gruntów, finansową operacją skarbu cesarskiego; ale nie przybrała nigdy owego spółeczno politycznego charakteru, jaki dopiero w wiekach średnich własność zależna zyskała. Kanon, jakkolwiek bardzo nieznaczny, nie przestał być w gruncie rzeczy czynszem dzierżawnym, pobieranym ze względu na wyciągane z gruntu dochody; nie był, tak jak późniéj, prostém przyznaniem praw zwierzchniéj własności, pewnego rodzaju aktem uszanowania względem osoby i własności seniora. Laudemium zaprowadzone w widokach fiskalnych, było wynagrodzeniem za ustąpienie pierwszeństwa do kupna, ale nie stanowiło wkupnego, uiszczanego na zaskarbienie sobie względów i łaskawości zwierzchniego pana.

W wiekach średnich emfiteuza zmieniła w zasadzie swój charakter. Prawnie rzecz biorąc, własność użytkowa nabyła większych przywilejów: prawo priwacji, ze strony właściciela głównego, uległo znacznym ograniczeniom; kanon w stosunku do wartości gruntu był zapewne zmniejszony,— ale za to własność ta, stała się cechą pewnéj zależności jéj właściciela, podczas gdy własność główna ograniczoną została do honorowych tylko praw, z któremi jednakże połączoną była władza i powaga seniorska.

W ciągu wieków średnich, wzajemny stosunek osób i gruntu uległ kilkakrotnym zmianom: już to charakter i stan osób wpływał na formę własności, już znowu ta ostatnia wyrzekała o godności osób. „W epoce zdobyczy warunki własności ziemskiéj zależne były od stanu osób. Ziemia szlachcica była szlachecką, ziemia barbarzyńcy wolną, ziemia Rzymianina podległą opłacie podatków. Ponieważ jednakże ziemia jest źródłem i znamieniem władzy, wkrótce przeto stan ziemi zaczął silniéj niż inne względy wywierać wpływ na godność osób. W ten sposób prosta oznaka stała się przyczyną, a stan osób stał się zależnym od stanu gruntów. Właściciel obszernych posiadłości ziemskich, barbarzyniec, czy Rzymianin, stawał się wkrótce szla-

([1]) Puchta—Pandecten str. 265. Troplong Contr. de louage str. 76, 90.

chcicem, możnym; potomkowie zubożałych i podupadłych możnowładców znikali w ludowych masach, podczas gdy ludzie, którzy na ich miejsce własności ich posiedli, zajmowali bez względu na pochodzenie, ich miejsce w rzędzie szlachty i możnych.”

„Ta powolna rewolucja, która stosunkom gruntowym tak stanowczy wpływ zapewniła nad stosunkami osób, stanowi istotę epoki germańskiéj. Z chwilą przeprowadzenia téj rewolucji, kiedy już ziemia wyrzekała o szlachectwie i władzy, nastała epoka systemu feodalnego. Kiedy zaś z biegiem czasu upadł system feodalny, i godność osób zaczęła znowu przeważać nad godnością gruntu, powstała epoka panowania szlachty rodowéj i rządów monarchicznych.”

„W miarę przeto oddalania się od epoki zaboru, stosunki spółeczne coraz silniéj zrastały się z ziemią, a stopniowe przeobrażenia własności ziemskiéj niemal wyłącznie regulowały charakter i niedokładności wszystkich stanów, praw i swobód” ([1]).

Nie długo przetrwała drobna niezależna własność allodjalna (*alodis*; *terra salica*, *proprium*, *proprietas*,—*Eigen*,—*franc-allen*) wśród średniowiecznych stosunków. Faktyczne wyróżnienie się niegdyś równych towarzyszy bojowych, potrzeba utrzymywania w stosunkach ludzi pomiędzy sobą ciągłéj wojennéj hierarchji, systematyczny ucisk możnych i powszechne przyczyny wzmagania się i powiększania posiadłości ziemskich w spółeczeństwie pozbawioném dostatecznéj ludności, spowodowały, iż własność ziemska coraz bardziéj koncentrowała się w rozległych posiadłościach możnych. Drobny właściciel, wystawiony zewsząd na niebespieczeństwo, musiał poprzestać na prostéj własności użytkowéj, zależnéj i podwładnéj powadze możnych. Z nastaniem czasów rycerstwa, pozostanie bez opieki i podpory możnego władcy równało się zupełnéj zgubie; tylko pod patronatem możnego unikał drobny właściciel ucisku i fiskalności rządu i sądu Komesa królewskiego, napaści ze strony mocniejszego i przeciążenia najrozmaitszemi powinnościami publicznemi. Stąd też tłumy wolnych obywateli, drobnych właścicieli niezależnych allodów, a nawet wsie i miasta całe, powierzały się dobrowolnie pod zwierzchnictwo i opiekę seniorów (*commendatus*). Z ich osobami przechodziło pod to zwierzchnictwo i całe mienie. Przechowała się do nas formuła, według któréj dokonywała się podobna umowa pomiędzy seniorem a człowiekiem wolnym, dobrowolnie przyjmującym jego zwierzchnictwo nad sobą; wolny i niezależny właściciel wyzuwał się ze swojéj własności i przekazywał ją seniorowi, poczém ten ostatni zwracał ją niezwłocznie poprzedniemu właści-

---

([1]) Laboulaye. Histoire de la propriété foncière en occident t. I str. 257.

cielowi na używanie *usufructuario ordine*, i w ten sposób własność allodjalna, niezależna, z pojęciami prawa rzymskiego zgodna i z nich zaczerpnięta, stawała się własnością użytkową (*beneficium*) ([1]).

Ale najlepszą opiekę zapewniał kościół. Kościół był jedyném bespieczném schronieniem podczas wojny, jedyną zasłoną od prześladowań możnych, jedyną ucieczką wdowy i sieroty, jedyném zbawieniem dla rolnika, który, nie nęcony sławą wojenną, pragnął pozostać na rodzinnym zagonie. To téż dla zaskarbienia sobie świętéj opieki kościoła, oddawano mu całe majątki, które następnie kościół zwracał poprzednim ich właścicielom, za opłatą, w dowód zależności, pewnego nieznacznego czynszu (*census*), w posiadanie dożywotnie, wieczyste, albo przynajmniéj długoletnie (*precarium, precatorium*). Podobne koncesje gruntów kościelnych pociągały za sobą większą zależność aniželi koncesje gruntów świeckich, musiały być odnawiane co lat pięć, *ne per tentionem diuturnam praejudicium* (*possessor*) *afferat ecclesiae;* ale za to poddani kościoła zyskiwali przez nie udział we wszystkich przywilejach kościelnych, uwolnienie od najrozmaitszych ciężarów publicznych, a zwłaszcza od służby wojennéj ([2]).

Łatwo sobie wyobrazić, jak olbrzymim krokiem postępowało, w obec takiego stanu rzeczy, przeobrażenie gruntowéj własności. Z każdym postępem rycerstwa, z każdém rozszerzeniem się wpływu kościoła, ginęła część własności zupełnéj, a miejsce jéj zastępowała własność zależna, użytkowa, któréj natura, stosownie do miejsca i czasu, odmiennéj nabywała formy, już to przybierając charakter wielce do własności zbliżony, już znowu przedstawiając wszystkie cechy zmiennego i od kaprysu zwierzchniego właściciela zależnego posiadania.

Najsilniejszy jednakże wpływ na urządzenie stosunków gruntowéj własności w wiekach średnich wywarł system wasalski. Król w wiekach średnich nie był panującym w rodzaju rzymskich Cezarów, albo późniejszych monarchów, — król był to właściciel obszernych posiadłości, z których czerpał środki utrzymania dworu i prowadzenia wojny. Otoczony licznym zastępem towarzyszy wojen i biesiad, przenosił się z jednych posiadłości do drugich i w charakterze właściciela sprawował rządy i sądownictwo. Łaska królewska była źródłem obszernych beneficjów, nadawanych ulubieńcom królewskim, najmężniejszym w boju, najwierniejszym w pokoju i najmędrszym w radzie. Beneficja te rozdawane były pierwiastkowo na czas ograniczony, następnie dożywotnio, i wreszcie dziedzicznie. Wyraz ten oznaczał w ogóle

---

([1]) Laboulaye. Ibid. str. 281, 286, 291.

([2]) Ibid. str. 293, 300, 301.

używanie, użytkowanie, i służył na określenie wszelkiego rodzaju koncesji własności zależnéj, a nawet nieraz brany był za jedno z emfiteuzą ([1]).

Posiadacze królewskich beneficjów, wasalowie, wzięci pod opiekę królewską (*sub mundeburdo*), wykonywali wszystkie atrybucje do osoby króla przywiązane, wymierzali sprawiedliwość, pobierali podatki, ściągali rycerstwo na wojnę i nie podlegali władzy komesów, t. j. urzędników królewskich. Te jednakże beneficja królewskie nie stanowiły własności w ścisłém znaczeniu wyrazu. Była to własność średniowieczna, połączona, zwłaszcza w beneficjach duchownych, z najrozmaitszemi prawami, stanowiącemi dziś zwykłe atrybucje władzy najwyższéj, ale podówczas uważanemi za następstwa prawa własności, jako to: z prawem bicia monety, ustanawiania targów i pobierania opłat targowych, wznoszenia fortec i grodów, stawiania na drogach, mostach i rzekach zastaw dla pobierania myta, prawem rybołówstwa, polowania i t. d.: słowem pociągała za sobą uwolnienie od wszelkich ciężarów publicznych i prawo ustanawiania takowych ([2]).

Ale zaledwie podobny stan rzeczy utrwalił się nieco, spostrzegamy znowu w rozwoju własności gruntowéj przeciwny kierunek. Rozległe beneficja dążą do wyzwolenia się z pod przewagi zwierzchniéj władzy; powaga bowiem, jaką człowiekowi zapewnia wielka posiadłość ziemska, jakąkolwiek byłaby jéj natura, prędzéj czy późniéj musi prawa swoje objawić. Posiadacze beneficjów przestali potrzebować opieki seniora, bo faktycznie nabyta siła, dostatecznie ich już umocniała przeciwko niebespieczeństwom przez powstanie beneficjów wywołanym; węzły zależności powoli osłabły, a własność beneficjalna, zależna, stawała się coraz bardziéj allodjalną, pomimo ciągłego oporu ze strony władzy królewskiéj. Własność beneficjalna, z początku odwołalna i nietrwała, po przeprowadzeniu dwóchwiekowéj walki, stała się własnością dziedziczną, lenną (*feudum*, *fief*). Krok w krok za prawami wywalczanem stopniowo na władzy królewskiéj przez bespośrednich wasali króla postępował rozwój emancypacji w stosunkach pomiędzy pośrednimi wasalami a ich seniorami świeckimi i duchownymi; władza najwyższa, rozdrobniona pomiędzy mnóstwem drobnych panujących, zrosła się z ziemią, a przywileje jéj stały się poniekąd owocem i akcesorjum gruntu.

Tak ustalona własność lenna była daleko obszerniejszą od własności rzymskiéj, a nawet od tak nazwanego *dominium quiritale*, obejmowała bowiem w sobie pewne atrybucje panowania i władzy; wszakże pomimo to nie przestała być własnością zależną. Każde lenne beneficjum, albo wieczyste

([1]) Laboulaye—Ibid. str. 337.

([2]) Ibid. str. 319, 330.

posiadanie w jego najrozmaitszych nazwach i formach, podległe było zwierzchnictwu własności wyższéj (*dominium directum*, *Obereigenthum*), samo posiadało charakter i nazwę własności niższéj (*dominium utile*, *Niedereigenthum*, *Nutzeigenthum*). Stopień zależności przybierał coraz łagodniejszy charakter, z biegiem czasu nawet obowiązek służby wojennéj, dworskiéj i sądowéj przestał być koniecznym warunkiem własności lennéj; ale w każdym razie lenność nie wzniosła się nigdy do wysokości prawdziwéj, zupełnéj własności, a obowiązek wierności, odnawiania inwestytury, odnoszenia się do seniora w razie aljenacji, wreszcie odmienny system dziedziczenia majątków lennych od powszechnego systemu sukcesji, przechowały w lennościach do ostatnich czasów ślady poprzedniéj ich zależności ([1]).

Wyżéj skreślony proces stopniowéj emancypacji własności beneficjalnéj słabo bardzo się odbił na położeniu drobnéj własności zależnéj. Im niżéj schodziło się po stopniach hierarchji własności zależnéj, im drobniejsze osady były jej przedmiotem, tém zależność ta była uciążliwszą, tém dłużéj przetrwała wśród kolejnych przeobrażeń własności większéj i klas możnych,—tak, iż kiedy wzmocniona z biegiem czasu władza królewska wystąpiła do otwartéj walki z niezależnymi wasalami, i wyrwawszy z ich rąk przywileje władzy najwyższéj, coraz bardziéj ograniczała własność feodalną, sprowadzając ją stopniowo do rozmiarów samą naturą rzeczy i wymaganiami państwa zakreślonych, — natomiast, drobni posiadacze wieczyści gruntów senjorskich i kościelnych pozostali niezmiennie w poprzednich warunkach zależności względem zwierzchnich właścicieli; powoli nawet zatracili tradycje swojego wolnego pochodzenia i dobrowolnego poddania się senjorskiéj opiece, a faktyczna tożsamość ich położenia z pozycją niewolników i jeńców wojennych na gruntach obsadzanych i do nich przywiązanych, porównała ich wkrótce z tymi ostatnimi. Stosunek poprzedniéj zwierzchniéj opieki zamienił się w zupełną podwładność ich osoby i mienia. W takim też stanie zastała wielka rewolucja francuska masy prostego ludu i własność zależną drobną, które zasklepione w swojém dziejowém odosobnieniu, małym bardzo uległy przeobrażeniom podczas historycznego rozwoju i stopniowéj emancypacji klas wyższych i wielkiéj własności.

Z tego pobieżnego przeglądu stanu własności gruntowéj na zachodzie Europy, jasno się okazuje, że pod wpływem politycznych i socjalnych przeobrażeń, zatraciło się w średnich wiekach pojęcie właściwéj własności w znaczeniu rzymskiego *dominium*. Z jednéj strony w skład prawa własności weszły najróżnorodniejsze atrybucje senjorskie, dominjalne, — z drugiéj strony wła-

---

([1]) Laboulaye. Ibid. t. I. 358 i dalsze.— Bandtkie, Prawo prywatne polskie 271.

sność stała się mniéj lub więcéj zależną; niezależne prawo własności przechowało się do nas jedynie w stosunku do rzeczy ruchomych. Napróżno usiłowali romaniści średniowieczni stosować principia prawa rzymskiego do objawów spółczesnych; principia te były niezrozumiałe dla spółeczeństwa, którego stosunki regulować miały. Nastała epoka barbaryzacji i naciągania nazw, definicji i pojęć prawa rzymskiego, wśród których omal nie zatraciła się czystość prawodawstwa starożytnego Rzymu.

Podciąganie własności beneficjalnéj, wieczysto-dzierżawnéj, czynszowéj, pańszczyznianéj, pod rzymskie pojęcia praw rzeczowych (*jura in re*), nakręcanie do niéj postanowień w przedmiocie rzymskiéj emfiteuzy, nie potrafiło jednakże odjąć średniowiecznéj własności zależnéj jéj specjalnéj natury i odrębnego charakteru, bo prawodawstwo rzymskie, zatrzymane w swoim rozwoju, że tak powiem, skamieniałę z upadkiem państwa rzymskiego, nie posiadało już zdolności naginania się tak jak dawniéj do coraz to nowych potrzeb spółeczeństwa średniowiecznego.

Wśród najrozmaitszych form i rodzajów własności podzielonéj, najróżnorodniejszego stopnia jéj zależności i najodmienniejszych zależności téj następstw, niepodobna jest wskazać ścisłych zasad, które własnością tą rządziły. Opłata kanonu, pierwszeństwo do kupna, wnoszenie tak nazwanego laudemium, prawa służące właścicielowi użytkowemu i własności zwierzchniéj, czas trwania stosunku pomiędzy niemi, urządzane były w części zwyczajami miejscowemi, w części aktami i przywilejami nadawanemi.

Główne jednakże zasady, rządzące podzieloną własnością w niektórych jeszcze prawodawstwach do dnia dzisiejszego, są następujące:

Cechą zwierzchniéj własności (*dominium directum, Obereigenthum*) jest:

a) przedewszystkiém tradycja, że własność ta stanowiła *pierwotnie własność zupełną* i uważaną być winna za *źródło* wyprowadzonéj z niéj własności użytkowéj. Jakoż w zasadzie, własność ta, nie przestała być własnością rzeczywistą;

b) z tego wypływa, że właściciel zwierzchni ma prawo żądać, żeby go właściciel użytkowy *czcil i poważal jako wyższego*, co stosownie do formy podzielonéj własności, następuje przez wykonywanie rozmaitych usług wasalskich i dworskich, albo opłatę czynszów najrozmaitszych nazw, wysokości i rodzaju;

c) innėm następstwem powyższéj zasady jest, iż upadek własności użytkowéj, nastąpiony w skutek śmierci właściciela użytkowego i jego potomstwa, pociąga za sobą powrót własności realnéj do jéj idealnego właściciela, w skutku czego własność użytkowa zlewa się przez konsolidację z własnością zwierzchnią;

d) przy właścicielu zwierzchnim pozostają czasem niektóre małoznaczne używalności z gruntu poddanego użytkowéj własności, jako to: prawo hodowania owiec na gruncie, polowania, rybołówstwa, propinacji, prawo do skarbu, kopalń etc.;

e) własność zwierzchnia może być przedmiotem wszelkiego rodzaju umów, ulegać alienacji i zastawie. Zwierzchni właściciel posiada również akcję windykacijną przeciwko trzeciemu gwałcicielowi.

Cechy własności użytkowéj (*dominium utile*, *Nutzeigenthum*) są następujące:

a) jestto własność pośrednio z własności zwierzchniéj wyprowadzona: powstała z biegiem czasu i *w zasadzie* własności zwierzchniéj podległa; lecz za to *w rzeczywistości*, obejmując w sobie realną władzę nad rzeczą, przedstawia obszerniejsze od téj ostatniéj korzyści i prawa;

b) właściciel użytkowy posiada nieograniczone prawo ciągnięcia z rzeczy korzyści i jéj używania; zostaje w posiadaniu gruntu, zamieszkuje dom, zarządza uprawą ziemi, zbiera płody, przekazuje swoje prawa następcom, może je aljenować, obciążać służebnościami i hipotekami i wreszcie dochodzić ich *proprio nomine;*

c) jednakże prawo aljenacji jest ograniczone obowiązkiem zyskania (uproszenia—*Ehrerbitung*), na nią pozwolenia od zwierzchniego właściciela. Ograniczenie to stosownie do rodzaju stosunku może być urządzone w najrozmaitszy sposób;

d) z ustaniem na zawsze prawa zwierzchniéj własności, np. przez śmierć zwierzchniego właściciela i jego potomstwa, własność użytkowa staje się faktycznie własnością zupełną. Ta ostatnia jednakże cecha ulega sporowi ([1]).

Z tego co się wyżéj rzekło, jasno się okazuje, że instytucja własności podzielonéj, jest instytucją przejściową, właściwą społeczeństwom, w których zasada równości w obec prawa jeszcze nie powstała albo zatraciła się, w których słabo rozwinięte bogactwo narodowe, czyni ziemię jedynym zamiennikiem wartości i wynagrodzeniem za usługi publiczne i pracę, w których obszerne przestrzenie nie zajętego lub opuszczonego gruntu wywołują konieczność długoletnich i wieczystych dzierżaw, a brak ludności zmusza właścicieli do zapewniania obszernych prerogatyw i dobrodziejstw użytkowym posiadaczom dla skłaniania ich do osiedlania się na gruncie i użyzniania go pracą.

Ale nadchodzi epoka, kiedy wszędzie faktyczność posiadania staje wyżéj od prawa. Ziemia, potem i pracą użytkownika uprawiona, zabudowana jego zapobiegliwością, staraniami i poświęceniem, staje się jego własnością, którą

([1]) Bluntschli—Deutsches Priwatrecht 1853. t. I. str. 286, 287, 288.

rok każdy czyni coraz świętszą. Prawo własności dzieli się: grunt pozostaje udziałem kolonisty użytkownika, — a drobny czynsz chroni od zupełnego zatracenia się upadłe prawo własności. Ale i czynsz ten wzięty z odległéj epoki nie wyobraża już dochodu z gruntu, staje się z biegiem czasu prostym ciężarem gruntowym, który następnie ulega spłacie lub znika.

Wszystkie powyższe koleje przebiegła we Francji własność podzielona, kiedy nadeszła rewolucja z roku 1789. Prawa z 11 sierpnia 1789 i 18 — 29 grudnia 1790 r. uznały za ulegające spłacie wszelkie *wieczyste* należności i renty gruntowe jakiejkolwiek nazwy i rodzaju. Zasada ta wszakże nie została rosciągniętą do *czasowych* emfiteuz i dzierżaw (*baux à rente*), którym przyznaną została wykonalność aż do expiracji ustanowionego terminu i które mogły być na przyszłość ustanawiane na lat 99 najwyżéj. Wyjęte z pod niéj również zostały dzierżawy dożywotnie, z tém wszakże zastrzeżeniem, iżby termin ich trwania nie przekraczał życia trzech osób ([1]). Wszystkie jednakże opłaty i powinności nacechowane charakterem feudalnym: pańszczyzny, szarwarki, gwałty, robocizny i t. p., zostały zniesione prawem z 17 lipca 1793 bez jakiegokolwiek wynagrodzenia.

Powyższe postanowienia zmieniły z gruntu dotychczasowe zasady własności podzielonéj: dzierżawy i emfiteuzy wieczyste, ustanowione przed lub po ich wydaniu, przenoszą prawo zupełnéj nieograniczonéj własności na emfiteutę lub dzierżawcę, — poprzedni właściciel gruntu nabywa tylko prawo do renty z natury swéj spłacalnéj. Kontrakty przeto wieczysto-dzierżawne lub emfiteutyczne stały się rzeczywistemi kontraktami kupna i sprzedaży, któréj szacunkiem jest spłacalna renta.

Taki stan prawodawstwa w téj materji, zastał kodex Napoleona. Postawiwszy sobie za główną zasadę emancypację człowieka i jego własności, kodex Napoleona stanowczo obalił cały średniowieczny system własności podzielonéj: W art. 526 kodex poczytał za prawa rzeczowe (*jura in re immobili*) dwa tylko rodzaje praw:

([1]) Prawo z 29 grudnia 1790 Tyt. I, art. 1. Toutes les rentes foncières perpetuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues, gens de mainmorte, domaine, apanagistes, ordre de Malte, même les rentes de dons et legs pour cause pie ou de fondation, seront rachetables; les champarts de toute espèce et sous toute dénomination le seront pareillement, au taux qui sera ci-après fixé. Il est défendu de plus à l'avenir de créer aucune redevance foncière non remboursable, sous prejudice des baux à rente ou emphythéose non perpetuels, qui seront éxemptés pour toute leur durée, et pourront être faits à l'avenir pour 69 ans et au dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elle n'excederont pas le nombre de trois.

a) użytkowanie z rzeczy nieruchomych;
b) służebności gruntowe.

Wszakże pierwsze z tych praw t. j. użytkowanie z rzeczy nieruchomych (*l'usufruit*), nie jest użytém w znaczeniu ograniczającém; porównanie art. 526 z art. 543 k. N. przekonywa, że wyrażenie *użytkowanie*, użytém zostało w pierwszym z nich w ogólném znaczeniu prawa wyciągania z rzeczy korzyści (*droit de jouissance*), nie zaś w znaczeniu ścisłém użytkowania (*l'usufruit*, *ususfructus*), jako osobnego działu praw rzeczowych. Jakoż wątpliwości nie ulega, że prawa używania (*usage*) i mieszkania (*habitation*) stanowią na równi z prawem użytkowania prawa rzeczowe (*jura in re immobili*), jakkolwiek w art. 526 k. N. wymienione nie są ([1]).

Użycie w art. 526 k. N. wyrażenia użytkowanie (*usufruit*) w znaczeniu generyczném wyrodziło pomiędzy francuskimi komentatorami kwestję, czy wyrażenie to odnosi się li tylko do tak nazwanych służebności osobistych (*usus fructus*, *usus habitatio*), czy obejmuje w sobie inne jeszcze prawa rzeczowe uważane za takie w prawodawstwie rzymskiém, mianowicie emfiteuzę i prawo do powierzchni; czyli też przeciwnie, prawa te stanowią prawa osobiste i ruchome na równi z prostą dzierżawą, i jako takie nie mogą ulegać hipotece.

Delvincourt ([2]) uważa, że pod rządem kodexu Napoleona emfiteuza utraciła pierwotny swój charakter, przestała być prawem rzeczowém (*jus in re*, *demembrement de propiété*) i zastąpioną została prostą dzierżawą, gdyż niewolno jest ustanawiać dzierżaw na czas dowolnie przez strony oznaczony, a mianowicie wieczyście. Skutkiem tego jest zdania, że emfiteuta nie może obciążać hipotecznie swego prawa jak użytkownik.

Toulier ([3]) przyznaje, że można pod rządem kodexu Napoleona ustanawiać emfiteuzy czasowe, które są nawet w częstém użyciu w niektórych departamentach Francji; ale utrzymuje, że kodex wyłączył je z rzędu praw rzeczowych, nieruchomych, zdolnych do ustanowienia na nich hipoteki.

Natomiast wszyscy późniejsi komentatorowie, jako to: Duranton, ([4]) Troplong ([5]), Marcadé ([6]), wsparci na ustalonéj jurisprudencji sądów francuskich, zaliczają czasową emfiteuzę do rzędu praw rzeczowych i uważają, że prawo to bynajmniéj w kodexie uchyloném nie zostało, ale tylko uległo zmia-

---

([1]) Duranton, t. II str. 272. Marcadé t. II str. 344.
([2]) t. III str. 183.
([3]) „ „ 101.
([4]) „ „ 271.
([5]) Cont. de louage str. 89.
([6]) t. II. str. 345.

nie pod względem czasu jego trwania. Zdaniem tych wszystkich autorów, wyżéj powołane prawo z r. 1790, zakreślające najdłuższy termin trwania emfiteuzy na lat 99, bynajmniéj uchylonèm nie zostało. Nawet emfiteuzy wieczyste, albo ustanowione na czas dłuższy, od lat 99, nie są same przez się nieważne,—nieważnym jest tylko warunek co do czasu ich trwania; kontrakta wieczysto emfiteutyczne stanowią kontrakta kupna i sprzedaży, któréj szacunkiem jest gruntowa renta, ulegająca spłacie w myśl art. 530 k. N. Nie należy bowiem zapominać, że duch postanowień kodexu zwrócony jest wyłącznie na korzyść wieczystych posiadaczy, a nie zwierzchnich właścicieli, charakter zaś kontraktu emfiteutycznego, nie przedstawia cech instytucij średniowiecznych, uchylonych prawem z 17 lipca 1793 r., postanowieniom kodexu i porządkowi publicznemu przeciwnych.

Obecnie we Francji, zdaniem Marcadego ([1]), jeden tylko kontrakt emfiteutyczny, tworzy na korzyść posiadacza prawo rzeczowe; rozumie się, że mowa tu o emfiteuzie czasowéj, ustanowionéj najwyżéj na lat 99, dłuższa bowiem lub wieczysta emfiteuza, przenosi nie prawo rzeczowe, ale własność zupełną. Wszystkie inne długoletnie lub wieczyste kontrakta dzierżawne, mniéj lub więcéj do emfiteuzy podobne, są albo kontraktami kupna i sprzedaży, albo prostemi kontraktami dzierżawnemi ([2]).

Następstwem poczytania emfiteuzy czasowéj (Duranton zalicza tu i prawo do powierzchni [*droit du superficie*]) za prawo rzeczowe na równi z użytkowaniem, musi być przyznane emfiteucie, na podobieństwo użytkownika, prawo obciążania jéj hipotecznie (art. 2118 k. N.) i wykonywanie akcij petitorijnych, w czém czasowa emfiteuza zasadniczo wyróżnia się od prostéj długoletniéj dzierżawy.

Za to emfiteuzy wieczyste, albo ustanowione na dłuższy przeciąg czasu od lat 99, zostały stanowczo w kodexie Napoleona uchylone, art. 530, który jest téj osnowy:

„Każda renta wiec[illegible] (*établie à perpetuité*) jako cena za sprze-
„daną nieruchomość. [illegible] jako warunek odstąpienia, pod tytułem obcią-
„żającym lub darmym majątku nieruchomego, ze swéj istoty jest spła-
„calna (*est essentiellement rachetable*).

([1]) t. 2 str. 346.

([2]) Marcadé str. 347, Duranton t. II str. 273, Troplong C. d. l. str. 100 wyliczają rozmaite rodzaje podobnych kontraktów, będących dawniéj w wielkiém użyciu we Francji i do dziś dnia jeszcze często zdarzających się w niektórych departamentach, jako to: *bail à domaine congéable*, albo *bail à convenant*, *bail à rente foncière*, *bail à complaut*, *champart*, *agrier*, *terrage ou bail à locaterie*, *bail héréditaire*, *bail à vie* etc.

„Wolno jednak wierzycielom oznaczyć zastrzeżenia i warunki wy-
„kupu. Wolno mu również zastrzedz sobie, że renta będzie mogła być
„spłacalną dopiero po pewnym przeciągu czasu, który nigdy 30 lat
„przechodzić nie może. Wszelkie przeciwne zastrzeżenie jest niewa-
„żne (*toute stipulation contraire est nulle*).

Art. zaś 529 k. N. ust. ostatni, uważa wszelkiego rodzaju renty wieczyste i dożywotnie, bądź rząd, bądź prywatnych ciążące, za ruchomości.

Art. 530 k. N., ogłoszony po żywéj i wyczerpującéj dyskusji, już po zredagowaniu całego kodexu, obejmuje w sobie proste powtórzenie postanowień z r. 1789 i 1790, dozwalających na spłatę rent gruntowych. Od roku 1789 nie istnieją już we Francji renty gruntowe w dawném tego wyrazu znaczeniu. Przed rewolucją renty te (*rentes foncières ou reservées,—census reservativi*) były to renty *zatrzymane* niejako, *zachowane* jako część prawa własności (*demenbrement de propriété*), przekazanego w ręce czynszownika *deducto censu in recognitionem dominii directi*, a skutkiem tego umarzane przez porzucenie własności (*deguerpissement*). Prawo więc do renty gruntowéj było prawem rzeczowém i jako takie uważało się za nieruchomość. Obowiązek opłacania czynszu w pieniądzach lub naturaljach, był ciężarem przywiązanym do gruntu, a nie do jego posiadacza. Otóż wyżéj przez nas zacytowane prawa, powtórzone w art. 530, odjęły rentom gruntowym rzeczowy ich charakter. Renta gruntowa stała się prawem osobistém, prawo o hipotekach z 11 brumaire r. VII (art. 2118 k. N.) uznały renty gruntowe za nieulegające na przyszłość hipotekom, art. 529 k. N. poczytał je za ruchomości, art. zaś 530 k. N. przyznał dłużnikowi renty prawo spłacenia wierzyciela.

Obecnie przeto wszystkie renty gruntowe (*rentes foncières*) t. j. powstałe w zamian za odstąpienie gruntu, uważane są zupełnie na równi z tak nazwanemi rentami ustanowionemi (*rentes constituées, census constitutivi*), t. j. należnemi w zamian za ustąpienie sumy pieniężnéj, lub z jakiegobądź innego powodu. Tak jedne jak drugie stanowią obecnie prostą wierzytelność dorocznego czynszu (*simple créance d'arrérages*); obie są prawem ruchomém, osobistém i spłacalném. Wszakże kodex Napoleona odróżnia jeszcze pod pewnemi względami dwa rodzaje rent.

1. Renty należne w skutek ustąpienia gruntu, o których mówi art. 530 k. N.

2. Renty ustanowione w inny sposób, o których stanowią art. 1909 i następne; pierwsze nazywają się zazwyczaj rentami gruntowemi (*rentes foncières*), drugie rentami ustanowionemi (*rentes constituées*).

Różnica pomiędzy temi dwoma rodzajami rent polega na tém: naprzód, że renty gruntowe mogą być stosownie do postanowienia art. 530 k. N. uznane, do woli stron, za nieulegające spłacie przez przeciąg lat 30, — gdy tymcza-

sem niespłacalność rent ustanowionych (w zamian za sumę pieniężną, lub w inny sposób) może być w myśl art. 1911 k. N. zastrzeżoną tylko na lat 10. Przekroczenie tak jednego jak i drugiego z tych terminów nie skutkuje wszakże nieważności saméj umowy, ale pociąga za sobą zredukowanie trwania renty do czasu prawem zakreślonego (arg. z art. 1660 k. N.)

Druga zasadnicza różnica, zachodząca pomiędzy rentą gruntową, a rentą ustanowioną, polega na tém, że wierzyciel pierwszéj może sam urządzać warunki i sposób jéj spłaty, oznaczać np. stopę procentu, którą przy kapitalizacji czynszu, należy mieć na względzie, chociażby ta ostatnia przekraczała stopę prawną (art. 530);—spłata zaś renty ustanowionéj dokonywa się przez zwrot kapitału pierwotnie przez wierzycielu udzielonego, albo też powstałego z kapitalizacji dorocznego czynszu według stopy prawnéj.

Trzecia różnica jest ta, iż wierzyciel renty gruntowéj może żądać zwrotu kapitału w skutku uchybienia w opłacie czynszu przez rok jeden,—stosować tu bowiem należy ogólny przepis art. 1184 k. N., który żadném inném postanowieniem w przedmiocie renty gruntowéj zmienionym nie został; — w rentach ustanowionych dopiero uchybienie w opłacie dwuletniego czynszu (art. 1912 k. N.) pociąga za sobą prawo domagania się zwrotu kapitału.

Wreszcie ostatnia różnica polega na tém, że sprzedawca gruntu za szacunek będący rentą gruntową, posiada akcję o unieważnienie kontraktu kupna i sprzedaży, z powodu pokrzywdzenia o więcéj jak $^7/_{12}$ rzeczywistéj wartości gruntu, któréj wierzyciel renty ustanowionéj (w zamian za sumę pieniężną) nie posiada ([1]).

Takiemi są w ogólności przepisy kodexu w przedmiocie czasowych rent gruntowych; gruntowe renty wieczyste, do których stosownie do prawa z r. 1790 zaliczyć wypada renty ustanowione na czas dłuższy od lat 99, oraz renty dożywotnie, których czas trwania przekracza życie trojga osób, ulegają bezwarunkowo spłacie, bezwzględu na przeciwne zastrzeżenia stron. Spłata rent takich, jeżeli ich kapitał w umowie nie jest wskazany, uskutecznia się stosownie do zasad objętych w tytule III prawa z 18 — 29 grudnia 1790 r., a dotyczących kapitalizacji czynszów uiszczanych w pieniądzach lub naturaljach ([2]),

Jasny jest przeto system kodexowy w materji własności podzielonéj. Służebności osobiste (użytkowanie, używanie i mieszkanie) służebności gruntowe i zastawa, w obszerném znaczeniu wyrazu, stanowią jedyne *jura in re*

([1]) Mourlon t. III str. 403.

([2]) Marcadé t. II str. 474.— Tripier Les Codes français str. 1247.—Nie mówimy tu o rentach dożywotnich, czyli tak nazwanych dożywociach, któremi zajmuje się kodex w art. 1968 i następnych.

aliena immobili. Jedyną pozostałością dawnéj własności zależnéj jest, zdaniem autorów, czasowa emfiteuza, któréj czas trwania nie może przekraczać lat 99. Inne rodzaje podwłasności nie istnieją i zastąpione zostały albo prawem własności zupełnéj, usamowolnionéj przez możność spłaty rent gruntowych, albo prostą dzierżawą.

Trudno jest dziś oznaczyć charakter gruntowéj własności w dawnéj Polsce. Historycy nasi oddawna zostają pomiędzy sobą w sporze w tym przedmiocie: jedni, przyznając prawu germańskiemu wpływ przeważny na prawodawstwo krajowe, dopatrują w niém śladów feodalnego systemu i lennéj własności; inni znowu, utrzymując, że Polska rozwijała się odmiennie od zachodnich spółeczeństw, twierdzą iż lenna zależność osób i własności zdarzała się w Polsce jako przypadkowy objaw obcego wpływu, a własność allodjalna, dziedzictwo, stanowiła podstawę spółecznego bytu narodu.

Pozostawiając kompetentniejszym ludziom rozstrzygnięcie tego ważnego pytania, poprzestaniemy na postawieniu tego bezspornego faktu, że w dawnéj Polsce własność podzielona istniała i istnieć musiała. Instytucja podzielonéj własności jest w pewnym stanie spółeczeństwa objawem koniecznym, nieuniknionym. Źródła jéj nie należy szukać w formie politycznego bytu narodu, ale w jego ekonomicznych stosunkach,—tak, iż śmiało rzec można, że własność podzielona i zachodzące stosunki pomiędzy nad- i podwłaścicielem, dopiero z biegiem czasu przybierają polityczny charakter. Dopóki ziemia, dla braku ludności, leży w znacznych przestrzeniach odłogiem, dopóki słabo rozwinięte bogactwo narodowe nie przedstawia dostatecznéj ilości zamienników na wszelkiego rodzaju wartości,—tak, iż za wszystko ziemią płacić trzeba,—dopóty własność gruntowa nie może przyjść do powszechnego i zupełnego usamowolnienia z pod najrozmaitszych ciężarów gruntowych, będących warunkiem utrzymania zarówno bytu państwa, jak i pojedynczych exystencij. Obowiązek służby wojennéj, spełnianie najrozmaitszych usług publicznych, wnoszenie opłat w naturaljach i pieniądzach, wykonywanie pewnych powinności, robocizn, szarwarków i t. p. musi być przywiązane do gruntu i przybierać charakter gruntowych należności w krajach, w których państwo nie zostało jeszcze ukonstytuowane.

Nie mogło być inaczéj i w Polsce. Królowie polscy nadawali ziemię rycerstwu, pod obowiązkiem służby wojennéj; panowie obsadzali na swoich gruntach krajowych i obcych osadników, pod obowiązkiem czynszu, danin lub robocizny. Szybki upadek władzy królewskiéj nie dał się rozwinąć w Polsce lennéj zależności na wzór niemieckiéj; a potęga szlachty potrafiła w krótkim czasie przekształcić nadane sobie grunta u dziedzictwa. Niepodobna jednakże twierdzić, żeby Polska wyłączoną była, w ciągu swéj historji, z pod po-

wszechnéj konieczności, pod względem stopniowego rozwoju własności gruntowéj. Przeciwnie, jeżeli wielkie posiadłości ziemskie wkrótce doszły do zupełnego usamowolnienia, to natomiast zależność gruntu w drobnych osadach włościańskich i miejskich silniéj rozwinęła się w Polsce, niż gdziekolwiek, a drobna własność niezależna znikła prawie z powierzchni kraju.

Źródłem własności użytkowéj były w Polsce, tak jak i wszędzie, nadania najrozmaitszych form i nazwy *jure ducali*, *polonico*, albo *jure theutonico*. Przywiléj nadawczy określał wzajemne stosunki stron i był ich wyłącznym regulatorem. Właściwe narodowe prawodawstwo nie ujęło własności podzielonéj w pewne ściśle oznaczone formy, tak jak to miało miejsce w prawodawstwach rzymskiém i niemieckiém.

Dobra królewskie nadawane były, w nagrodę zasług położonych w usługach republiki, na rozmaity przeciąg czasu, czasami dożywotnio lub dziedzicznie, pod obowiązkiem ponoszenia ciężarów publicznych. Nadania te, których mnóstwo spotykamy w Voluminach legum ([1]), udzielane były *jure emphyteutico* i stanowiły w Polsce, gdzie w ogóle urzęda sprawowane były bezpłatnie, jedyny sposób wynagrodzenia służby publicznéj i zasług krajowych.

Prawa jednakże i obowiązki, z podobnych nadań emfiteutycznych wypływające, nie zostały ujęte w ścisłe przepisy prawa. Prawa kardynalne republiki, postanowione na sejmie z r. 1768, w § XVIII zagwarantowały ([2]) emfiteutyczne posiadanie gruntów nadanych w dobrach stołowych, królewskich, duchownych i szlacheckich i dozwoliły na ustanawianie emfiteuzy na gruntach pustych, z zachowaniem prawa propinacji dla *dominii directi*. Wszakże nadania podobne tylko ludziom wolnym, tak krajowcom jak i cudzoziemcom, udzielane być mogły.

Szafunek starostw i królewszczyzn uległ radykalnéj zmianie, w skutek postanowienia sejmu z r. 1775 ([3]), na którym uchwalone, ażeby po śmierci dotychczasowych posesorów królewszczyzn, takowe zaraz *jure emphyteutico per plus offerentiam* na czynsz pewny i bezpieczny dla republiki na lat 50 wypuszczane były. W tym celu ustanowiono dwie komisje, jedną dla Korony, drugą dla Wielkiego Księstwa Litewskiego, i powierzono im dopełnianie powyższych nadań, a zarazem przepisano sposób odbywania licytacji i oznaczono rygory na przypadek zalegania w opłacie czynszu. Postanowienie to zastosowano również do lenności, dawniejszych emfiteuz, sołtystw, młynów *et omnis generis* tenut.

([1]) Patrz inwentarz do Voluminów legum pod wyrazem emfiteuza.
([2]) Vol. leg. t. VII str. 599.
([3]) „ t. VIII „ 138.

Na tym samym sejmie, celem zabespieczenia wieczystego funduszu na edukację narodową, po zniesieniu zakonu Jezuitów, uchwalono ([1]) sprzedaż dóbr po-jezuickich w wieczyste użytkowanie, pod obowiązkiem opłaty wieczystego czynszu, w stosunku $4\frac{1}{2}$ złotego od sta, od wartości dóbr przez specjalnie do tego wyznaczone komisje wykazanéj. Powyższe nadania dóbr pojezuickich następowały na mocy przywileju królewskiego, wydanego w skutek decyzji komisji, dla rozdawnictwa dóbr tych ustanowionéj. Zaległość w opłacie raty pociągała za sobą, po bezskuteczném wezwaniu, poczytanie dóbr *pro vacantibus.* Na dobra po-jezuickie nie wolno było ich posesorom zaciągać długów, ani téż dzielić ich w spadku.

Własność użytkowa w dobrach prywatnych posiadała najrozmaitszy charakter. W braku właściwych lenności, nie było zapewne w dawnéj Polsce podlenności, ale za to szlachta polska obsadzała na swoich gruntach osadników na rozmaitych prawach, z zastrzeżeniem pewnych dla siebie prerogatyw. Jednakże, z biegiem czasu, stosunek wieczysto-czynszowy stawał się coraz rzadszém zjawiskiem, a osobiste poddaństwo, *glebae adscriptio,* zastąpiło w znacznéj części dawniejszą zależność gruntową. Swoboda wydalenia się z gruntu z dniem każdym ulegała coraz większym ograniczeniom, a opłaty w naturaljach zastąpione zostały ciężką powinnością pańszczyznianą. Posiadłości włościańskie, będące kiedyś przedmiotem wielokrotnych postanowień prawa, utraciły z czasem wszelki prawny charakter,—z poddaniem bowiem włościan jurisdykcji dominjalnéj, mowy być nie mogło o wyrobieniu się pojęć właściwéj użytkowéj własności i określeniu wzajemnych praw i obowiązków nad- i pod właścicieli. Jakkolwiek przeto własność pańszczyzniana przedstawiała do ostatniéj epoki pewne wspólne cechy z własnością użytkową, utraciła jednakże wszelkie cechy prawa rzeczowego i przybrała charakter instytucji patriarchalno-stanowéj.

Nieliczne ślady właściwéj użytkowéj własności w polskiém prawodawstwie, przechowały się głównie w tak nazwanych sołtystwach, wybraniectwach, wójtostwach, oraz gruntach miejskich wydzielanych pojedynczym mieszkańcom, pod obowiązkiem opłaty pewnego kanonu. Sołtystwa wzięły stąd swój początek, iż panujący, duchowieństwo i szlachta, obsadzali osadników na puszczach i zaroślach z możnością założenia na nich wioski, młyna, kuźni lub t. p. i uwalniali ich od wszelkich danin i powinności na pewien przeciąg czasu, po upływie którego, osadnicy ci obowiązani byli do opłaty pewnych czynszów lub wykonywania powinności. Te jednakże sołtystwa zdołały się przechować w jednych tylko dobrach królewskich, w dobrach bowiem szla-

([1]) Vol. leg. T. VIII str. 268.

checkich i duchownych, zostały w znacznéj części skupione i wcielone do gruntów dominjalnych ([1]).

Z tego co się wyżéj rzekło, jasno się okazuje, że stosunki pomiędzy własnością zwierzchnią a użytkową, w dobrach szlacheckich, rządzone były zupełną dowolnością ze strony dominium; użytkowanie gruntów włościańskich było czysto prekarijne, a wysokość przywiązanych do niego ciężarów zależną od woli pana. Tam zaś, gdzie własność użytkowa potrafiła, w większym lub mniejszym stopniu, przechować właściwy swój charakter, tam wzajemne prawa i obowiązki właścicieli zwierzchnich i użytkowych urządzane były wyłącznie aktami nadawczemi, przywilejami lokacijnemi lub erekcijnemi,—prawo bowiem powszechne żadnych w téj mierze nie obejmowało przepisów.

Takim był stan prawodawstwa naszego w przedmiocie własności podzielonéj, kiedy z utratą niepodległości kraju, wprowadzone do nas zostały prawa pruskie i austrjackie, w których zasada podzielonéj własności ujętą już była w ścisłe i oznaczone przepisy. Pod wpływem tych prawodawstw, własność użytkowa, w formie dzierżaw wieczystych, czynszowych, emfiteutycznych, szybko rozwijać się zaczęła, zwłaszcza po miastach. Z téj też epoki datuje większa część własności emfiteutycznych do dziś dnia istniejących. Po wsiach jednakże stosunek dawnéj patriarchalności pozostał nietkniętym; własność pańszczyzniana, pomimo złagodzeń wydanych na korzyść włościan w ostatnich czasach istnienia republiki i zniesienia poddaństwa w konstytucji księstwa warszawskiego, nie wzniosła się do godności właściwéj użytkowéj własności.

To też zaprowadzony kodex Napoleona, oparty na zasadach emancypacji osób i własności, zastał w kraju naszym grunt zupełnie dla siebie nieprzygotowany. Pańszczyzna i najrozmaitsze gruntowe powinności przetrwały, pomimo wyraźnego postanowienia kodexu, że nikt do czynienia tychże powinności znaglonym być nie może; a wieczysta dzierżawa, jakkolwiek w kodexie Napoleona nieznana, i w zasadzie za spłacalną poczytana, była w częstém bardzo użyciu. Siła tradycji okazała się większą, aniżeli urok świeżo zaprowadzonego prawodawstwa francuskiego; zresztą ustawa przechodnia do kodexu Napoleona (art. 4, 9) nie zamykała zupełnie możności stosowania dawnych praw do tych przypadków, w których kodex odwołuje się do zwyczajów i urządzeń miejscowych, tudzież do tych czynności i wypadków, które nastąpiły przed dniem 1 maja 1808 r., jako datą zaprowadzenia kodexu Napoleona ([2]).

([1]) Bandkie. Prawo prywatne polskie, str. 164.

([2]) D. P. X. W. t. II, str. 84.

Wszakże tak ograniczona, a w przedmiocie dzierżaw wieczystych wątpliwa, możność stosowania praw dawnych polskich, pruskich i austrjackich nie była dostateczną. Ustalone w przeszłości stosunki i zakorzenione tradycje dopominały się o poszanowanie, jakich im nowe prawodawstwo nie zapewniało. Epoka rządów konstytucijnych przedstawia nam cały szereg prac prawodawczych, zmierzających do modyfikacji przepisów kodexu, w duchu bardziéj odpowiadającym formie bytu naszego spółeczeństwa i miejscowym potrzebom. Co się tyczy własności podzielonéj, już ustawa hipoteczna z r. 1818 w art. 43 pomieściła, pomiędzy rozmaitemi ścieśnieniami prawa własności, wieczystą dzierżawę. Wszakże prawa *dominii directi* i *dominii utilis* przybrały z zaprowadzeniem hipotek niejednostajny charakter, z powodu faktycznych różnic, jakie pomiędzy temi dwiema własnościami, stosownie do charakteru gruntu użytkowego, zachodziły. Osady i kolonje włościańskie po wsiach, pozbawione cech prawa własności, a zwłaszcza prawa propinacji, uznane zostały za proste ścieśnienie własności dominjalnéj, i jako takie, pomieszczane są w dziale III-m wykazu hipotecznego, — gdy tymczasem wieczysta dzierżawa całych dóbr, oraz prawa emfiteutyczne w mieście Warszawie, zapisują się w dziale II-m, prawa zaś i ograniczenia zastrzeżone na korzyść własności zwierzchniéj w dziale III-m wykazu.

Jednakże możność spłaty wieczystych dzierżaw, zapewniona art. 530 K. N., trwała wciąż w swéj mocy, jakkolwiek zapewne niewielki z możności téj robiono użytek. Przepis ten wydał się groźnym i niebespiecznym dla żywiołów ziemskiego obywatelstwa, przeważnie w sejmie krajowym reprezentowanych. Wierny swéj konserwatywnéj tendencji w modyfikowaniu postanowień rewolucijnego prawodawstwa francuskiego, sejm z r. 1825 uchwalił zniesienie przepisu art. 530 K. N., który zastąpiony został postanowieniem téj osnowy:

> art. 530 księgi II-éj kodexu dotąd obowiązującego nie stosuje się do dzierżaw lub czynszów wieczystych, jeżeli warunek wykupna wyraźnie umówionym nie był ([1]).

Względy, któremi kierowały się izby w zaprowadzeniu téj radykalnéj zmiany, dotyczyły przedewszystkiém interesu wielkich własności po wsiach; głównie zaś chodziło o prawo propinacji, które będąc nieodłącznym atrybutem prawa własności, musiałoby tém samém przejść na wieczystego dzierżawcę, chcącego korzystać ze służącego mu prawa spłaty. Ten jednakże wzgląd pokryty był w dyskusji nad projektem pozorami wyższéj natury ([2]). Przed-

---

([1]) D. P. t. IX. str. 352.

([2]) Diarjusz sejmowy z r. 1825. t. III str. 14.

stawiano w obronie projektu niebezpieczeństwo grożące krajowi, z powodu nieposzanowania umów, targnięcia się na cudzą własność, częstokroć nieodłącznego od naruszenia osobistego bezpieczeństwa; członek komisji prawodawczéj, któremu obrona projektu była powierzoną, wdał się nawet w ekonomiczno-moralny rozbiór pytania, czy równość majątków jest rzeczą sprawiedliwą i pożyteczną: „Chęć równania majątków, powiedział, jest z wszelkich „zasad sprawiedliwości ogołoconą, a nawet saméj klasie uboższéj przeciwną. „Któryż z uboższych lub mniéj majętnych dokładać będzie staranności i za„biegów ku ulepszeniu bytu swego? jeżeli działaniom towarzyszyć będzie „obawa ta, że prawo wyrzec może: iż to co dziś posiada, jutro cudzą stać się „ma własnością. Obawa takowa, przemysł i chęć ulepszeniom przyjazną, „ujarzmia. Ustawa podobna nie jest pomysłem liberalnym, lecz rewolucijnym. „Nieszczęściem, rozwiązłość ohydziła zasady liberalne wyobrażeniami rewo„lucijnemi, a stąd stronnictwu obszerne pole do zgubnych domysłów lub „przeistoczeń zostawiła!"

Takie i tym podobne pobudki, przedstawiano dla odjęcia wieczystym dzierżawcom prawa dojścia do własności, za pomocą spłaty, artykułem 530 K. N. zapewnionéj. Zbytecznym był wszakże cały ten zasób krasomówstwa, wykazany przy dyskusji. Projekt był oddawna przyjęty w umysłach posłów i senatorów, zanim do głosowania przyszło; przyjęty większością głosów w izbie poselskiéj, znalazł w senacie jednego tylko przeciwnika, który prawdopodobnie przy głosowaniu przyłączył się do opinji swoich przeciwników, gdyż po zamknięciu dyskusji uchwała zapadła jednomyślnością.

W ten sposób zatamowaną została droga stopniowego rozwijania i wznoszenia się własności użytkowéj do znaczenia własności zupełnéj. Dalszy zaś rozwój prawodawstwa w przedmiocie podzielonéj własności, doprowadził do tego rezultatu, że własność użytkowa, dla któréj głównie prawo z r. 1825 wydaném zostało, t. j. własność wieczysto-czynszowa po wsiach, wzięta z następstwem czasu pod szczególną opiekę prawa, w końcu uwolnioną została z pod jego przepisu,— gdy tymczasem własność wieczysto-dzierżawna i emfiteutyczna po miastach, z natury swéj mniéj od tamtéj zależna, do dziś dnia z zależności swéj wyjść nie może. Jakoż z rozbudzeniem się kwestji włościańskiéj, grunta przez włościan posiadane stały się przedmiotem szczególnéj baczności ze strony prawodawcy. Oczynszowanie włościan w dobrach rządowych i donacijnych, i stopniowa emancypacja gruntów włościańskich z pod dowolności dziedziców w dobrach prywatnych, ustaliły powoli wzajemne prawa i obowiązki *dominii directi* i użytkowych właścicieli; powinności odrabiane w naturze zostały ograniczone i w ścisłe karby ujęte, następnie zamienione na okup prawny i wreszcie na czynsz; prawo o oczyn-

szowaniu z urzędu z r. 1862 w art. 45 [1] przywróciło, dla wszystkich czynszów wieczystych z osad pod nie podchodzących, siłę obowiązującą artykułu 530 K. N., czyli możność spłaty prawem z r. 1825 uchyloną; wreszcie Najwyższe ukazy z r. 1864 o urządzeniu włościan, doprowadziły ich do zupełnéj własności przez amortyzacijną spłatę skapitalizowanych powinności włościańskich.

Dziś przeto, własność podzielona, w nielicznych śladach pozostałych z téj instytucji, utraciła znaczną część swojéj dawnéj doniosłości i ekonomicznego znaczenia. Ogranicza się bowiem obecnie do osad po małych miasteczkach prywatnych lub rządowych, obciążonych obowiązkiem opłaty pewnego kanonu i wnoszenia laudemjum przy przechodzeniu w trzecie ręce, do nielicznych gruntów i zabudowań po wsiach—głównie młynów—do których Najwyższe ukazy o uwłaszczeniu włościan obowiązującéj swéj siły nie rozciągają, oraz do placów w mieście Warszawie i większych miastach, czyli tak nazwanych juridyk, na których już to z czasów dawnych polskich, już też z czasów pruskich i austrjackich, już wreszcie z późniejszéj epoki, własność emfiteutyczna jest opartą.

Zapowiedziane uwłaszczenie mieszczan-rolników zmniejszy jeszcze o wiele pozostałości dawnéj gruntowéj zależności, tak iż co z instytucji téj jeszcze pozostanie, tém większym wydać się będzie musiało anachronizmem. Jeżeli bowiem dałoby się cóśkolwiek powiedzieć w obronie podzielonéj własności pod formą dzierżaw wieczysto-czynszowych po wsiach, zwłaszcza zaś w okolicach mniéj zaludnionych i niżéj w kulturze stojących; jeżeli daléj uwłaszczenie włościan i mieszczan rolników napotykało pewne trudności ze względu na rozmaite prawa, które zwyczaj lub prawo pisane za wyłączne atrybuta nadwłasności dominjalnéj uważa, np. prawo propinacji, polowania, rybołówstwa, prawo do skarbu, kopalń i t. p.; — to utrzymanie nadal zależnéj własności gruntów i placów po większych miastach, a zwłasza w Warszawie, niczém usprawiedliwić się nie da, lecz owszem wielu trudności i niewłaściwości staje się przyczyną.

Wątpliwość w stosowaniu prawa w obec często przytrafiających się niedokładności aktów nadawczych, — niepewność co do obowiązującéj siły postanowień prawa pruskiego i austrjackiego w przedmiocie gruntów emfiteutycznych i dzierżaw wieczystych, — utrudnienie cyrkulacji majątków nieruchomych, prawem emfiteutyczném posiadanych, z powodu obowiązku zyskiwania konsensu *a dominio directo* w wypadkach sprzedaży lub podziału gruntu, — niepodobieństwo niemal kontrolowania kolejnych aljenacij gruntu użytkowego

---

[1] D. P. t. 60 str. 95.

i przypadającego od nich laudemjum, — wszystkie te względy silnie przemawiają za położeniem końca tak nazwanéj własności podzielonéj, która w obecnéj chwili ani potrzebom ekonomji krajowéj, ani interesom osób prywatnych już nie odpowiada.

Prawo, któreby przywróciło obowiązującą siłę artykułu 530 K. N. w r. 1825 uchylonego, a dozwalającego spłaty rent wieczystych i ograniczającego zakres ich trwania do lat 30, a zarazem ustanowiło zasady spłaty, nie pogwałciłoby żadnego interesu, owszem zapewniłoby zarówno dla nad- jak i dla podwłasności niezaprzeczone korzyści. Dotychczasowy stan własności podzielonéj po większych miastach przedstawia dwie główne niekorzyści dla *dominii directi* i emfiteutów. Pierwsza polega na wątpliwościach pod względem stosowania prawa do pojedynczych wypadków, skąd wyradza się niejasność i niepewność stosunków pomiędzy własnością zwierzchnią a użytkową. Druga wypływa z utrudnienia mutacji gruntów emfiteutycznych.

Co do pierwszego, zachodzi wątpliwość, czy w braku specjalnych postanowień aktu nadawczego lub erekcijnego, należy zachodzące w nim niedokładności uzupełniać przepisami prawa pruskiego i austrjackiego? Zdaniem mojém, które pod opinję kompetentnych prawników ośmielam się poddać, przepisy prawa pruskiego i austrjackiego, w przedmiocie własności podzielonéj, nawet *in subsidium* stosowane być nie mogą i nie powinny, a to bez względu na to, czy własność emfiteutyczna ustanowioną została pod powagą tych praw, czy téż wcześniéj lub później. Zdanie to opieram na wyraźnéj osnowie artykułu 9-go ustaw przechodnich do kodexu Napoleona, który brzmi jak następuje ([1]):

„Prawa przed d. 1 maja r. 1808 zupełnie nabyte (*jura quaesita*), „do których osiągnienia nie potrzeba żadnego dalszego stanowczego „czynu, nie mogą być wzruszane, ani nadwerężane na zasadzie kode- „xu Napoleona.

„Wszelkie czynności przed dniem 1 maja 1808 ważnie uzupełnio- „ne, nie mogą być wzruszane pod pozorem powziętym z kodexu Na- „poleona, chyba gdzieby czynnościom takowym *zakaz wyraźny pra- „wny (jus prohibitivum)* był przeciwny, jak np. co do poddaństwa lub niewoli, które konstytucja zupełnie znosi."

Otóż właśnie artykuł 530 k. N. obejmuje w sobie podobny zakaz prawny, (*jus prohibitivum*), co do umów, w których dłuższe nad lat 30 opłacanie kanonu lub czynszu wieczystego jest zawarowane; skąd ten loiczny wniosek wyprowadzić się daje, że powyższy zakaz prawa rosciąga się i na przeszłe

([1]) D. P. K. W. t. II str. 84.

przypadki z dawnych polskich, pruskich i austrjackich czasów wynikające. Że zaś art. 530 k. N., obejmuje w sobie podobny zakaz, przekonywa nas ostatni ustęp tego artykułu, gdzie jest powiedziano:

„il lui (au créancier) est aussi permis de stipuler que la rente ne „pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel *ne pent jamais excéder trente ans:* toute stipulation contraire est nulle."

Widoczną jest przeto rzeczą, że w ustępie tym tkwi *jus prihibitivum*, względnie do umów emfiteutycznych wieczystych, których termin 30 lat przenosi, z czego wynika, że wyżéj przez nas zacytowany artykuł 9 ustawy przechodniéj odjął moc obowiązującą postanowieniom prawa pruskiego i austrjackiego, w przedmiocie emfiteuz i dzierżaw wieczystych, jako wyraźnemu zakazowi kodexu Napoleona przeciwnym. Od chwili przeto ogłoszenia ustawy przechodniéj, prawa powyższe przestały obowiązywać, nawet względnie do tych emfiteuz i dzierżaw wieczystych, które już w dacie zaprowadzenia kodexu *jura quaesita* stanowiły.

Wprawdzie art. 530 k. N. został uchylony prawem z r. 1825: kanony i czynsze wieczyste stały się w skutku tego niespłacalne, a najdłuższy termin 30-letni do zawierania umów emfiteutycznych i wieczysto-czynszowych przestał strony kontraktujące obowiązywać; nie idzie jednakże zatém, żeby prawo z r. 1825 wskrzesiło napowrót moc obowiązującą przepisów prawa pruskiego i austrjackiego, uchylonych już raz stanowczo art. 9 ustawy przechodniéj. Prawa raz wyraźném postanowieniem zniesione, nie inaczéj mogłyby odzyskać utraconą powagę, jak w skutku takiegoż wyraźnego postanowienia. Ustawa przechodnia, stanowiąc przepisy co do mocy obowiązującéj praw dawnych, odjęła ją im w przedmiocie dzierżaw wieczystych; żaden późniejszy przepis prawa, mocy téj nie powrócił, a więc obowiązywać przestały.

Zresztą właściwa kwestja w téj mierze odnosi się do tych tylko emfiteuz i dzierżaw wieczystych, które ustanowione zostały w krótkim przeciągu czasu rządów pruskich i austrjackich. Za to żadnéj wątpliwości ulegać nie może, że „powszechne prawo krajowe dla państw pruskich," oraz „prawo dla Galicji zachodniéj z r. 1796" w żadnym razie nie mogą obowiązywać w przedmiocie emfiteuz i dzierżaw wieczystych ustanowionych pod powagą praw dawnych polskich, albo kodexu Napoleona; co do nich jednakowe jest położenie rzeczy, gdyż ani w Voluminach legum, ani w kodexie Napoleona nie znajdujemy specjalnych w téj materji postanowień, osnowa przeto aktów nadawczych musi tu przy rozstrzyganiu wszelkiego rodzaju wątpliwości wystarczać; w braku zaś aktu nadawczego, albo jego niedokładności, przepisy art. 1156 i następnych k. N. o tłómaczeniu umów stosowane być winny.

Z tego co się wyżéj rzekło jasno się okazuje, jaka trudność zachodzi przy stosowaniu przepisów prawa w przedmiocie podzielonéj własności; ale stokroć większą niekorzyść pociąga za sobą ta instytucja z powodu utrudnienia obiegu gruntów emfiteutycznych i wieczysto-dzierżawnych. Mieliśmy niedawno sposobność czytać rosporządzenie Komisji Rządowéj Sprawiedliwości z dnia $\frac{22\ \text{lipca}}{5\ \text{sierpnia}}$ 1865 r. Nr. 6183 do Prezesa Trybunału Cywilnego w Warszawie, które nas głównie do skreślenia tych kilku uwag skłoniło. W rosporządzeniu tém Komisja Sprawiedliwości poleca Prezesowi Trybunału, iżby do wszystkich rejentów w jurisdykcji jego urzędujących, wydał bezzwłocznie polecenie, iżby nie ważyli się sporządzać umów, mających na celu podziały placów i gruntów wieczyście wydzierżawionych, jeżeli w kontraktach administracijnie pomiędzy rządem jako *dominium directum*, a osobami prywatnemi zawartych, dzielenie posesji na części jest wzbronione; zaś akta, mające za przedmiot ustąpienie praw do posiadania całéj wydzierżawionéj w sposób powyższy przestrzeni, sporządzali nie inaczéj, jak za poprzedniém okazaniem upoważnienia do tego właściwéj władzy administracijnéj, którą umowa o wieczystą dzierżawę wskazuje. Powód do powyższego rosporządzenia dało odkrycie, iż niektóre z placów w drodze dobrowolnéj pod budowę gmachu dla instytutu politechnicznego w Łodzi przez rząd nabytych, a zostających w emfiteutyczném posiadaniu osób prywatnych, porozdzielane zostały na drobne części w całości lub części i przechodziły z rąk do rąk prawie zawsze bez poprzedniego uzyskania konsensu władzy miejscowéj i opłaty laudemium do kasy miejskiéj jako *dominii directi.*

Z pewnością twierdzić można, że podobne pogwałcenia praw *dominii directi* często się bardzo zdarzają. Umowa pomiędzy sprzedawcą a nabywcą gruntu emfiteutycznego następuje w skutek dobrowolnego porozumienia się samych stron kontraktujących, dla bytu umowy niepotrzebnym jest wpływ osoby trzeciéj, t. j. *dominii directi*, która o dokonaniu aljenacji lub podziału może wcale nie wiedziéć. Nawet jawność hipoteczna nie wiele tu może dopomódz; jakkolwiek bowiem nasze wydziały hipoteczne zawieszają zawsze wykonanie w hipotece aktów obejmujących w sobie aljenacją gruntów emfiteutycznych i wieczysto-dzierżawnych aż do złożenia konsensu, *a dominio directo* i dowodu opłacanego laudemjum; zawieszenie to jednakże jest po większéj części czczą tylko formalnością. Nowonabywca poprzestaje na jawności zapewnionéj mu przez zastrzeżenie zapisane na marginesie wykazu, o zadośćuczynienie decyzji zwierzchności hipotecznéj bynajmniéj się nie troszczy; a jedyném następstwem takiego stanu rzeczy jest zawikłanie i niezrozumiałość wykazu hipotecznego, z powodu owych zastrzeżeń rzeczywiste wpisy zastępujących. W ten sposób grunta emfiteutyczne przechodzą z rąk do rąk, z wyraźném pogwałceniem praw zwierzchniéj własności.

Wyżéj zacytowane rosporządzenie Komisji Sprawiedliwości ma na celu przecięcie tego rodzaju nadużyć, względem gruntów, których własność zwierzchnia należy do rządu, oraz gmin lub instytutów pod opieką rządu zostających; zapewniając jednakże w ten sposób legalne wpływanie do kas rządowych laudemjów przy notarjalnych sprzedażach, nie jest w stanie zapobiedz samowolnym, bez poprzedniego upoważnienia, sprzedażom i podziałom za umowami prywatnemi i przyczynia się do ogromnego utrudnienia obiegu gruntów emfiteutycznych.

Ten kto wie, w jaki sposób odbywają się nieraz sprzedaże nieruchomości drobniejszych, zwłaszcza po miastach, przyzna nam zapewne, że utrudnienie w uzyskaniu znamienia wiary publicznéj przez sporządzenie kontraktu urzędowego kupna i sprzedaży, może niejednokrotnie rozchwiać zawiązane już układy. Dla trudno decydujących się nabywców, owe przedwstępne zabiegi u władz administracijnych o uzyskanie konsensu dostarczą nieraz sposobności zerwania zawartéj już punktacji prywatnéj. W ogóle wszelkiego rodzaju trudność w nadaniu charakteru urzędowego umowom osób prywatnych przedstawia wielkie niedogodności, tam zwłaszcza, gdzie trudność ta nie z saméj natury umowy, ale ze względu na prawa osób trzecich wypływa. Niepodobna zresztą pochwalić i tego, że władza stara się nadać rejentom, powołanym do sporządzania aktów dobréj woli, fiskalny charakter kontrolerów praw kas miejskich; dosyć już zdaje się tego, że rejentów ciąży obowiązek przestrzegania regularnego wnoszenia opłat stemplowych. Największą wszakże niedogodnością wyżéj powołanego rosporządzenia Komisji Sprawiedliwości jest utrudnienie w parcelowaniu gruntów emfiteutycznych. Przy gwałtowném wznoszeniu się miast, zwłaszcza Warszawy, dzielenie grntów wieczystodzierżawnych w bardziéj odległych dzielnicach miasta, przeznaczonych pierwotnie na ogrody i pola orne, jest objawem koniecznym. Trudność tu zapewne zachodzi w oznaczeniu wysokości czynszu od każdéj części gruntu emfiteutycznego opłacać się mającego; *dominium directum*, mając sobie zapewniony czynsz od całości gruntu, znajduje się nagle po jego podziale w obec kilku lub kilkunastu posiadaczy, którzy nie mogą być w żaden sposób solidarnie zobowiązani do opłacania czynszu jedni za drugich. Większą jeszcze trudność przedstawia oznaczenie wysokości laudemjum przy sprzedażach pojedynczych części niegdyś nierozdzielnéj osady. Jeżeli przeto niepodobna mieć za złe kasom miejskim, że dbają o swoje prawa, trudno jest z drugiéj strony zaprzeczyć, że podobny stan rzeczy, jako stojący na przeszkodzie wznoszeniu się miast, radykalnéj wymaga reformy.

Wszystkie powyższe uwagi, stosują się i do juridyk prywatnych, z tą tylko różnicą, że podczas gdy rząd przedsiębrał, jak się wyżéj rzekło, środki zaradcze na uchronienie praw *dominii directi* na wypadek aljenacji lub po-

działu gruntów emfiteutycznych, których własność zwierzchnia do gmin miejskich i instytutów należy, natomiast prywatni właściciele juridyk, pozbawieni są wszelkiéj kontroli i na równi z emfiteutami doznają niekorzystnych następstw z instytucji podzielonéj własności.

Konkluzją tych uwag jest przekonanie, że własność podzielona przeżyła już epokę, w któréj rzeczywiste mogła przynosić korzyści; że w chwili obecnéj jest tylko przedmiotem wielorakich niedogodności, zarówno dla zwierzchnich jak i dla użytkowych właścicieli; że wreszcie prawo, któreby podobnemu stanowi rzeczy położyło koniec, przedstawiałoby niewątpliwe korzyści. Radykalna reforma, na podobieństwo reformy włościańskiéj, nie jest tu potrzebną; chodzi tylko o

1) przywrócenie obowiązującéj siły art. 530 k. N., czyli przyznanie możności spłaty artykułem tym zapewnionéj;
2) oznaczenie ogólnych zasad téj spłaty.

Pierwszy z tych dwóch punktów nie potrzebuje wyjaśnienia; powtórzyć tylko wypada, że prawo z r. 1825 zostało jeszcze w r. 1862 uchylone w ustawie o oczynszowaniu z urzędu włościan, grunta zaś wieczysto-czynszowe po miastach, jeżeli nie większe, to przynajmniéj takie same mają prawo do spłaty.

Nad drugim punktem, t. j. nad zasadami spłaty, bliżéj zastanowić się wypada. Spłata nadwłaścicieli ma na celu doprowadzenie właścicieli użytkowych do własności zupełnéj, a wynagrodzenie właścicieli zwierzchnich za utracone prawa *dominii directi:* jednem słowem, spłata zmienia zachodzące pomiędzy nimi stosunki ustalone na wieczne czasy. Zachodzi przeto pytanie, kto ma mieć sobie przyznane prawo dochodzenia przymusowéj spłaty w razie niezgodzenia się na nią strony przeciwnéj? czy prawo to ma służyć *dominio directo* i *dominio utili* na równi, czy téż tylko temu ostatniemu? Kwestja ta jest bardzo ważną i przedewszystkiém zająć powinna uwagę prawodawcy.

Przyznanie możności spłacenia nadwłaściciela za pomocą skapitalizowanych praw, jakie mu do gruntu służą, zmienia radykalnie stosunek *dominii directi* do właściciela użytkowego. Czynsz staje się prostą rentą, należną od fikcijnego kapitału, którego wierzycielem jest *dominus directus.* Termin wymagalności tego kapitału z powodu wieczystości renty jest nieoznaczony: jestto *termin wieczny.* Otóż stosownie do art. 1187 k. N., należy się zawsze domniemywać, w braku postanowień przeciwnych, że termin zastrzeżony jest na korzyść dłużnika, czyli, że w myśl art. 1186 k. N., wierzyciel nie może żądać zwrotu tego, co się dopiero w pewnym terminie należy; chyba, że dłużnik czynem swoim zmniejszył służące wierzycielowi bezpieczeństwo (art. 1188 k. N.). Zasady powyższe winny znaleść zastosowanie w zajmującym

nas obecnie przedmiocie. Wierzyciel renty (*dominus directus*) nie może żądać spłaty kapitału przed terminem wieczystym, który na korzyść dłużnika (*dominus utilis*) jest zastrzeżony; ten ostatni za to może zrzec się zapewnionego sobie dobrodziejstwa wiecznego terminu i stosownie do art. 1257 k. N. zaofiarować wierzycielowi kapitał wyobrażający rentę, pomimo odmowy przyjęcia z jego strony. Sądzę, że obowiązujące przepisy o zaofiarowaniu i zaznaczeniu, powinny być pozostawione w swéj mocy, w przedmiocie przymusowéj spłaty, tak, iżby dopiero prawomocny wyrok, zaznaczenie kapitału w Banku Polskim zatwierdzający, nadawał prawo do uregulowania w hipotece tytułu zupełnéj własności i wykreślenia praw *dominii directi.*

Wierzycielowi jednakże należałoby również przyznać prawo dochodzenia spłaty według zasad przez prawo przyjętych, na wypadek uchybienia w opłacie czynszu; jeżeli bowiem ze zmianą natury podzielonéj własności, wszelkie dotychczas używane zastrzeżenia i rygory w aktach nadawczych zdarzające się, np. powrót właściciela zwierzchniego do własności zupełnéj na wypadek uchybienia w opłacie czynszu, upaść muszą, — to natomiast *dominus directus*, stawszy się wierzycielem renty, musi mieć sobie przyznane stosownie do art. 1184 k. N. prawo żądać rozwiązania umowy za poprzedniém postawieniem *in mora*. Dla jednostajności przepisów, należałoby może rosciągnąć do czynszów gruntowych postanowienie art. 1912 k. N., dozwalające znaglić dłużnika do spłaty renty ustanowionéj w razie uchybienia w opłacie czynszu przez lat dwa.

Najgłówniejszém jednakże zadaniem projektowanego prawa jest ustanowienie zasady spłaty. Wątpliwości nie ulega, że właściciele zwierzchni winni znaleść w spłacie wynagrodzenie za wszystkie prawa, jakie im do gruntu służyły. Otóż jakiemi są te prawa, wyrzec trudno, jedyną bowiem wskazówką w téj mierze, mogą być tylko akta nadawcze, —jak się bowiem wyżéj rzekło, odwoływanie się do postanowień prawa pruskiego i austrjackiego, celem udeterminowania praw *dominii directi*, byłoby niewłaściwém. Gdyby jednakże postanowienia aktów nadawczych, pochodzących z najrozmaitszych epok i obejmujących w sobie najrozmaitsze zastrzeżenia na rzecz właścicieli zwierzchnich, przyjęte zostały za ogólną zasadę; to ustawa o spłacie, z powodu niesłychanych trudności w kapitalizacji praw tak różnorodnych, a nieraz nie dających się liczebnie oznaczyć, byłaby połączona w wykonaniu z tak wielkiemi komplikacjami, iż śmiało rzec można, żeby martwą pozostała literą. Taką martwą literą był u nas przepis art. 530 k. N., taką téż martwą literą okazyłby się w praktyce art. 45 prawa o oczynszowaniu z urzędu, gdyby Najwyższe ukazy z r. 1864 nie postawiły stałych zasad pod względem kapitalizacji powinności włościańskich.

We Francji przed wydaniem kodexu Napoleona, wyżéj już przez nas zacytowane prawo z r. 1790 wskazało w tytule III-m stałe zasady spłaty i dla tego uczyniło wykonanie art. 530 k. N. możliwém dla dłużników rent wieczystych. Stosownie do tego prawa ([1]), w braku dobrowolnego porozumienia się stron co do wysokości spłaty rent i należności gruntowych, spłata takowych następować ma według zasad następujących: renty opłacane w pieniądzach spłacane być mają kapitałem powstałym z pomnożenia rocznego czynszu przez 20, renty zaś należne w naturze, w zbożu, drobiu, wiktuałach, pewnéj stosunkowéj ilości płodów, powinnościach pieszych lub sprzężajnych, kapitałem powstałym z pomnożenia przez 25 wartości wyżéj wyszczególnionych powinności, obliczonéj według stopy przez prawo wskazanéj. Za zasadę przeto do spłaty rent gruntowych przyjęto same tylko czynsze, daniny lub powinności corocznie z gruntu opłacać lub ponosić się mające; nie należy bowiem zapominać, że inne prawa nadwłaścicieli, charakterem feodalnym nacechowane, poprzednio już bez żadnéj indemnizacji zniesione zostały i przy ustanowieniu kapitału mającego reprezentować upadłe prawa *dominii directi* nie były miane na względzie.

Powiedzieliśmy już, że niepodobna stosować spłaty do praw *dominii directi* w pojedynczych aktach nadawczych zastrzeżonych i obliczać kapitału prawa te reprezentować mającego według ich obszerności i wartości, zasada bowiem podobna pociągnęłaby za sobą niesłychane trudności w wykonaniu. Pomimo wszakże najrozmaitszéj osnowy aktów nadawczych, prawa *dominii directi* dadzą się, w obecnym stanie własności podzielonéj w naszym kraju, sprowadzić do następujących:

a) prawo do pobierania dorocznego czynszu w pieniądzach lub naturaljach (osepie, drobiu i t. p.), czasami w robociźnie (takiém jest np. prawo do bezpłatnego mlewa na wieczysto-dzierżawnych młynach);

b) prawo do pobierania za każdą aljenacją gruntu wieczysto-dzierżawnego pewnéj opłaty zwanéj laudemjum, już to wyrównywającéj rocznemu lub kilkoletniemu czynszowi, już téż zastosowanéj do szacunku za grunt przez nowonabywcę postąpionego.

Dwa te prawa bywają prawie zawsze na korzyść zwierzchniego właściciela zastrzegane; oprócz nich jednakże zdarzają się jeszcze zastrzeżenia praw następujących:

c) prawo do odzyskania (priwacji) własności zupełnéj na wypadek uchybienia w opłacie kanonu lub deterioracji gruntu;

([1]) Tripier str. 1247.

d) prawo do konsolidacji charakteru *domini directi* z charakterem *domini utilis*, w razie bezdziedzicznéj śmierci tego ostatniego;

e) prawo do pierwszeństwa kupna na wypadek sprzedaży gruntu emfiteutycznego;

f) prawo do skarbu lub kopalń w gruncie emfiteutycznym znaleść się mogących.

O prawie propinacji, rybołówstwa, polowania i innych tego rodzaju nie wspominamy, gdyż takowe służyć mogły tylko właścicielom zwierzchnim po wsiach i z chwilą uwłaszczenia włościan, przedmiotem naszego rozbioru być nie mogą. Wprawdzie prawo propinacji po miastach rządowych i prywatnych służy dotychczas właścicielom zwierzchnim, ale rosciąga się nawet do takich gruntów, które stanowią własność zupełną mieszczan, z łatwością przeto pomimo spłaty właścicieli zwierzchnich, mogą być przy dziedzicach i kasach miejskich zachowane, aż do chwili wydania zapowiedzianych w tym przedmiocie postanowień. Prawo zaś polowania i rybołówstwa, rosciąga się do dziś dnia do niektórych gruntów wieczysto-dzierżawnych, pod Najwyższe ukazy z r. 1864 nie podchodzących, jako to: młynów, karczem, kuźni i t. p. i co do nich specjalny przepis projektowana ustawa o spłacie objąć powinna. Nateraz ograniczymy się tylko rozbiorem praw *dominii directi* po miastach, z wyłączeniem prawa propinacji, które zresztą w znacznéj części miast już zostało zniesione, w innych przedstawia zupełnie odrębny dochód kas miejskich i prywatnych właścicieli, z prawami *dominii directi* ścisłego związku nie mający.

Z sześciu wyżéj przywiedzionych praw *dominii directi*, dwa tylko pierwsze mogą być wzięte pod uwagę, przy oznaczeniu wysokości spłaty, cztery pozostałe, rzadko bardzo w aktach nadawczych wyraźnie zastrzegane, i tylko w skutek błędnéj zasady stosowania do gruntów emfiteutycznych i wieczysto-dzierżawnych postanowień prawa rzymskiego, pruskiego i austrjackiego, za atrybuta nadwłasności uważane, na wysokość kapitału indemnizacijnego wpływu mieć nie mogą: prawo priwacji, na wypadek uchybienia w opłacie kanonu lub deterioracji gruntu, na spłatę oddziaływać nie może, gdyż z chwilą postanowienia zasady spłaty, właściciel zwierzchni staje się tylko prostym wierzycielem renty ruchoméj i co najwyżéj zwrotu kapitału rentę wyobrażającego domagać się może; prawo do konsolidacji praw *dominii directi* z prawami *dominii utilis* w razie bezdziedzicznéj śmierci właściciela użytkowego, chociażby nawet było w akcie nadawczym zastrzeżone, nie może być udziałem właścicieli zwierzchnich w obec przepisów o spadkach bezdziedzicznych; prawo do pierwszeństwa kupna za szacunek przez nowo-nabywcę postąpiony, jako naturze renty przeciwne, na wysokość jéj kapitału wpływać nie może;

prawo zaś do kopalń i skarbu, jako ewentualne, losowe i niepewne, tytułu do wynagrodzenia nie nadaje.

Z tego się okazuje, że przy ustanawianiu kapitału indemnizacijnego, należy mieć na względzie dwa tylko prawa *dominii directi:* prawo do czynszu i prawo do laudemjum. Ograniczywszy jednakże w ten sposób zadanie prawodawcy, nie ukrywamy bynajmniéj trudności, z jakiemi pomimo to spotkać mu się przyjdzie. Czynsze bywają rozmaite, jedne płatne w pieniądzach, inne w naturaljach (osepie, drobiu i t. p.); nieraz zastrzeganém bywa, że co pewna liczba lat, czynsz ma być o pewien stały procent podwyższany; zdarzają się także i powinności odrabiane w robociznach. Co się zaś tyczy laudemjum, to i tu najrozmaitsze bywają zastrzeżenia: raz bywa ono zastosowane do wysokości pobieranego czynszu, to znowu do postąpionego przez nowo-nabywcę szacunku. Ewaluacja tak różnorodnych należności tylko przez przybliżenie dopełnioną być może. Zapewne, wszelkiego rodzaju rachunek prawdopodobieństwa w obliczaniu słusznego wynagrodzenia, za to co się komu należy, przedstawia na pierwszy rzut oka pewną obrazę praw jednéj albo drugiéj strony; ale w obec niezaprzeczonych korzyści podobnego rachunku, niepodobna wahać się w wyborze pomiędzy spłatą na literalnéj osnowie aktu nadawczego opartą, a spłatą dokonaną na podstawie zasad, z uwzględnieniem wszystkich przypuszczalnych zastrzeżeń, przez prawodawcę postanowionych. Pierwsza z tych dróg uczyniłaby spłatę niemożliwą i stałaby się powodem rozwlekłych procesów,— druga doprowadzi niewątpliwie w krótkim bardzo przeciągu czasu do emancypacji pozostałych resztek zależnéj własności, w sposób zgodny i łatwy.

W zajmującym nas przedmiocie, nie jesteśmy w zupełności pozbawieni tradycij prawodawczych i wysokich powag naukowych.

Najwyższe postanowienie z d. 1 lipca 1849 r. ([1]), określające prawa i obowiązki wieczystych posiadaczy dóbr po-jezuickich, na fundusz edukacijny przeznaczonych, przyznało w art. 2-m posiadaczom tym prawo uwolnienia się od obowiązków i ograniczeń względem funduszu edukacijnego i nabycia dóbr na zupełną własność, przez spłacenie praw temuż funduszowi służących, kapitałem wypadającym z pomnożenia kanonu wraz z superatą przez 25. Kapitał ten może być: albo spłacony gotowizną lub listami zastawnemi w imiennéj ich wartości, albo zabespieczony na pierwszych $^2/_3$ częściach szacunku dóbr ziemskich. W tym ostatnim przypadku od woli i wyboru dłużnika zależy spłacić kapitał ratami, lub procentem amortyzacijnym, — bądź też pozostawić go na dobrach za opłatą tylko procentu prawnego. Pomieniony kapitał, stosownie do art. 3-go, może być zabespieczony także na

([1]) D. P. t. 41 str. 349.

tych samych dobrach, z których opłaca się kanon; lecz w tym razie posiadacz winien detaxacją władzy skarbowéj wykazać, że kapitał funduszu edukacijnego mieści się w $^{2}/_{3}$ częściach tychże dóbr szacunku.

Po uznaniu dzierżaw wieczysto-dzierżawnych i emfiteutycznych za niespłacalne, nie mogło być rozumie się mowy w prawodawstwie krajowém o stawianiu zasad spłaty na jednostronne dochodzenie właścicieli użytkowych uskuteczniać się mającéj; przepisy jednakże w przedmiocie przymusowego wywłaszczenia gruntów wieczysto-dzierżawnych i emfiteutycznych musiały z konieczności dotknąć naszego przedmiotu. Jakoż postanowienie Rady Administracijnéj Królestwa z d. $^{6}/_{18}$ czerwca 1852 r. o przymusowém wywłaszczeniu na użytek publiczny ([1]) w artykule 30 ustępie 2-m, w ten sposób się wyraża:

„Jeżeli nieruchomość (wywłaszczona) wypuszczoną była na czynsz „wieczysty, w dzierżawę wieczystą, albo pod innym tytułem w użytko- „wanie wieczyste,—szacunek w depozyt złożony, powinien być przede- „wszystkiém rozdzielony między właściciela pierwotnego *(dominus „directus)* i właściciela użytkowego *(dominus utilis) podług roscią- „głości praw każdemu służących.”*

W postanowieniu tém nie znajdujemy jednakże żadnéj stale oznaczonéj zasady, według któréj rozdział ten pomiędzy pod- i nad własnością ma być uskuteczniany.

Niedokładnosć powyższą władze przełożone nad gminami i instytutami, którym do gruntów zajętych na użytek publiczny prawa *dominii directi* służyły, postarały się specjalnemi rosporządzeniami i instrukcjami zapełnić. I tak, w wypadku zajęcia w Warszawie na użytek cytadeli niektórych nieruchomości, należących *quo ad dominium directum* do magistratu miasta Warszawy, kasa miejska z polecenia Namiestnika wynagrodzoną została za utracone prawa *dominii directi*, t. j. czynsz doroczny i laudemja, spłatą kapitału wyrównywającego 25-letniemu czynszowi, z dodaniem jednorazowego laudemjum. Idąc w ślad powyższéj decyzji, Rada główna opiekuńcza zakładów dobroczynnych, wydała do wszystkich Rad szczegółowych opiekuńczych rosporządzenie pod dniem $^{18}/_{30}$ lipca 1855 r. z zaleceniem, ażeby co do wszystkich instytutów dobroczynnych przyjąć zasadę, iżby za prawa *dominii directi*, w przypadku zajęcia gruntu na użytek publiczny, poprzestać na zapłaceniu im kapitału, odpowiadającego czynszowi rocznemu pomnożonemu przez 25 i zwiększonemu o jednorazowe laudemjum.

Powyższa cyfra wynagrodzenia nie jest dowolną: postanowienie bowiem Rady Administracijnéj Królestwa z d. $^{13}/_{25}$ lipca 1845 r. o oszacowaniu dóbr

---

(1) D. P. t. 45 str. 303.

ziemskich do pożyczki bankowéj ([1]), wskazując w art. 6-m wysokość sumy potrącić się mającej z szacunku dóbr przez Komisję Skarbu ustanowionego, jako reprezentującéj „opłaty wyderkafowe, kanony, kompetencje i inne ciężary wieczyste w dziale III-m wykazu hipotecznego pomieszczone,"—przepisało, iżby wartość takowych obracaną była na kapitał na stopę 5%, to jest pomnożeniem przez 20. Stopa ta, reprezentując w stosunku prawnego procentu wszelkiego rodzaju doroczne opłaty, nie uwzględniała jednakże skapitalizowanéj wartości laudemjum, co też w wyżéj powołanych decyzjach Namiestnika i Rady głównéj opiekuńczéj, przez powiększenie mnożnika o 5, dopełnioném zostało. O ścisłości w oznaczeniu indemnizacji za prawo do laudemjum mowy być nie może, gdyż takowe, zależąc od częściéj lub rzadziéj zdarzających się aljenacij, a priori udeterminować się nie da. Pewna przeto dowolność w téj mierze jest niezbędną, jeżeli tylko spłata w ten lub inny sposób ma być uskutecznioną.

Podobnież pojmowali ten przedmiot i redaktorowie układanego w r. 1862 projektu do prawa o Towarzystwie kredytowém miejskiém. Na zakończenie tych uwag nad własnością podzieloną, ośmielę się w całości przytoczyć przyjęte przez nich w téj mierze zasady.

Art. 13. Jeżeli posiadłość miejska jest emfiteutyczną,—z udzielonéj na nią pożyczki przedewszystkiém spłacone będą prawa właściciela głównego (*dominii directi*) z mocy niniejszego prawa, bez względu na zgodzenie się lub niezgodzenie jego, albo umowy przeciwne.

Art. 14. Skup praw emfiteutycznych, czyli czynszów i wszelkich ciężarów i obowiązków dla właściciela głównego zabespieczonych, będzie przymusowy. Wartość praw *dominii directi* zamieniona na kapitał podług zasad w art. 15-m wskazanych, oraz czynsz, któryby zalegał za lat trzy, płacone będą do rąk głównego właściciela, lub gdyby nie mógł lub nie chciał odebrać, wziętą będzie do depozytu w listach zastawnych. Wpis działu III-go zostanie wykreślony, a część pożyczki wzięta na skup tych praw, zajmie pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV-m łącznie z resztą pożyczki na spłacenie kolejnych wierzycieli z działu IV-go wziętéj lub do rąk właściciela wypłaconéj.

Art. 15. Jeżeli posiadanie emfiteutyczne jest wieczyste bez żadnych zastrzeżeń odnowienia konsensu, opłaty laudemjum i t. p., oraz bez żadnych innych ścieśnień właściciela użytkowego, oprócz saméj opłaty czynszu,—kapitał skupowy oznaczy się z pomnożenia czynszu przez

---

([1]) D. P. t. 36 str. 347.

20; pomnożony będzie przez 22 czynsz roczny, w razie zastrzeżonego laudemjum wyrównywającego jednorocznemu czynszowi,— przez 24, jeżeli laudemjum wyrównywa dwuletniemu czynszowi,— przez 26, jeżeli laudemjum zastrzeżone jest wyższe. Jeżeli zastrzeżone jest odnowienie konsensu po upływie pewnéj liczby lat z możnością podwyższenia czynszu i nałożenia nowych warunków, mnożnik zwiększony będzie o 2. Wreszcie jeżeli nadto zastrzeżone jeszcze są prawa pierwszeństwa do kupna, lub wszelkie inne ścieśnienia,— mnożnik będzie podwyższony o 4.

Art. 16. Przy wypłacie pożyczki na posiadłości emfiteutyczne, jednocześnie zaprojektowaném zostanie wykreślenie praw *dominii directi* z działu III-go i wzmianka do działu I-go, że grunt przestał być emfiteutycznym i stał się dziedzicznym właściciela jawnego z działu II-go wykazu hipotecznego; odtąd téż ustają wszelkie prawa i pretensje *dominii directi* do gruntu, jako spłacone.

Art. 18. Właściciel główny gruntu (*dominium directum*), lub którykolwiek z wierzycieli hipotecznych na całości nieruchomości miejskiéj ubespieczony, może zażądać wypłaty należnego mu kapitału i pociągnąć właściciela do Towarzystwa Kredytowegc miejskiego, podług niżéj opisanych prawideł.....

Zbawienna instytucja kredytu miejskiego, któréj zastosowanie do miasta Warszawy zdawało się być już tak bliskiém, popadła od jakiegoś czasu w zapomnienie: okoliczności lat ubiegłych nie sprzyjały wprowadzeniu jéj w życie. Czas byłoby pomyśléć o wskrzeszeniu na nowo sumiennie i pracowicie zredagowanego projektu. Jakiekolwiek zresztą będą jego losy w przyszłości, projektowane przez nas prawo o skupie nadwłaścicieli gruntów emfiteutycznych i wieczysto-czynszowych, znajdzie w wyżéj przywiedzionych ustępach projektu drogocenną wskazówkę. Zasady w nich przyjęte, ściśle ograniczone potrzebami jednego tylko miasta Warszawy, rozszerzyć należy na kraj cały. Najwyższe ukazy z r. 1864 o urządzeniu włościan, dostarczą prawodawcy zasad, według których dopełnioną być powinna kapitalizacja praw właścicieli zwierzchnich, w razie jeżeli czynsz opłacany bywa w naturaljach, albo uskuteczniane powinności robocizną, jak niemniéj, jeżeli na korzyść nadwłasności zastrzeżone jest prawo polowania i rybołówstwa.

1 lutego 1866 r.

Seweryn Markiewicz.

O INSTYTUCJACH KREDYTOWYCH
pana Langrand-Dumonceau.

Pan Langrand-Dumonceau, finansista belgijski, założyciel i twórca wielu rozgłośnych instytucij kredytowych, których ogniskiem jest Bruxela, wydał w tych czasach broszurkę, w któréj całość swego systematu kredytowego tłómaczy i rozwija, dając klucz do pojęcia celu i zakresu zawiązanych przez niego stowarzyszeń i instytucij, *kredyt ziemski rolniczy* na głównym mających widoku.

Jestto przedmiot z bliska nas obchodzący i najbliższe mogący znaleść u nas zastosowanie, dla tego treść téj broszury czytelnikom udzielamy.

Trzy są rodzaje przemysłu: przemysł *handlowy*, przemysł *rękodzielny* czyli *fabryczny*, przemysł *rolniczy.*

Kredyt zatém posługujący przemysłowi, trzy ma do wyboru kierunki i może służyć handlowi, przemysłowi rękodzielniczemu lub rolnictwu. Naszém zadaniem, mówi autor, jest *kredyt dla rolnictwa.*

Kredyt dla rolnictwa w dwóch odrębnych formach zwykle się objawia; to jest: pod formą *kredytu ziemskiego* (crédit foncier) i pod formą *kredytu rolniczego*, (credit agricole).

Wszystko co dotąd p. Langrand-Dumonceau utworzył, odnosi się do kredytu ziemskiego, to zaś co jeszcze urządzić pozostaje, dotyczy kredytu rolniczego.

Wyjaśnić co jest kredyt ziemski, a co kredyt rolniczy— w czém różnią się od siebie, jest téj broszury zadaniem.

I.

O kredycie ziemskim.

1. Co jest *kredyt ziemski w ogólności?* Kredyt ziemski jest kredytem służącym osobom, posiadającym nieruchomości ziemskie jako rękojmię. Rękojmja ta zabespiecza wierzycielowi zwrot niezawodny wypożyczonego kapitału, bo gdyby dłużnik nie uiścił się na słowie, wierzycielowi służy regres do rzeczonéj rękojmji, którą sprzedać może drogą przymusowego wywłaszcze-

nia. Ta więc między kredytem handlowym a kredytem ziemskim zachodzi różnica, że pierwszy jest *osobisty*, a drugi *rzeczowy*. Pierwszy z pewném zawsze połączony jest *risico*, a drugi zupełne daje bezpieczeństwo.

Rzecz jednak szczególna i godna zastanowienia, że instytucje kredytu handlowego, pomimo mniéj korzystnych warunków swego istnienia, daleko więcéj się rozwinęły i naprzód postąpiły, aniżeli instytucje kredytu ziemskiego, w tymże czasu okresie: kiedy bowiem pierwsze od twórczego genjuszu człowieka najrozmaitsze i najśmielsze otrzymały formy, które kredyt handlowy uczyniły prawdziwą dźwignią bogactwa, przez rozwój handlu i przemysłu, a których ostatnim wyrazem są dziś istniejące *banki* publiczne i prywatne,— to instytucje kredytu ziemskiego, rzec można, dotąd jeszcze pozostają prawie w dzieciństwie i kroku naprzód nie postąpiły. Zdawałoby się, że instytucje te dzielą losy nieruchomości ziemskiéj, do któréj się odnoszą i są równie jak ona ciężkie i nieruchome.

Twierdzenia tego Francja, Belgja i Holandja dają jawny przykład.

Dwie są formy pożyczek na dobra ziemskie: *a*) Forma *hipoteczna zwyczajna*, ze zwrotem kapitału na raz, w ustanowionym terminie,—forma najniedogodniejsza i najuciążliwsza, tak dla wierzyciela jak i dla dłużnika; i *b*) forma *pożyczki z roskładem* na długoletnie termina, za pośrednictwem *instytucij kredytu ziemskiego* wypuszczających *listy zastawne*, — forma najdogodniejsza, najkorzystniejsza dla wszystkich i najbespieczniejsza. Pomimo to, pierwsza forma najwięcéj w powyżéj wymienionych krajach, była dotąd używana i miała nad drugą niezaprzeczone pierwszeństwo. Tak np. w *Belgji*, pożyczki pod pierwszą formą na dobra ziemskie zaciągnięte, do 800 miljonów franków wynoszą i corocznie jeszcze o 50 miljonów franków się zwiększają, gdy tymczasem ruch pożyczek pod formą *kredytu ziemskiego*, był dotąd zbyt ograniczony. Nie jestże to najlepszym dowodem, że Belgja pomimo olbrzymich swoich na polu przemysłowém postępów, pod względem finansowym wiele jeszcze ma do nabycia!

2. Co jest *kredyt ziemski w szczególności*, to jest pod formą *instytucji kredytowéj?*

Kredyt ziemski jako instytucja jest świeżéj jeszcze daty,—wyższość jego nad kredytem pod formą hipoteczną zwyczajną jest niezaprzeczoną i nie potrzebuje dowodzenia, zwłaszcza dla czytelników w Królestwie.

Kredyt ziemski wytworzył *banki kredytu ziemskiego* (banques de crédit foncier), których mechanizm streścić nam wypada.

Potrzebujący kredytu właściciel ziemski, zamiast szukać kapitalisty gotowego do udzielenia mu pożyczki,—co z wielu niedogodnościami, stratą czasu i kosztami jest połączone, — udaje się do banku ziemskiego z dowodami wartości posiadanéj rękojmji hipotecznéj. Bank sprawdza dowody i stosowną

według statutów wydaje decyzję. Zwykle banki ziemskie udzielają pożyczki do wysokości połowy ustanowionego dóbr rękojmjowych szacunku z roskładem na lat 30 do 40. Pożyczający zobowiązuje się do opłaty corocznie bankowi pewnéj raty, na umorzenie i na procent zaciągniętéj pożyczki i nigdy do spłaty całkowitego długu na raz pociągniętym być nie może, wyjąwszy gdyby w ratach zalegał. Pożyczający zatém z banku znajduje się w daleko lepszém położeniu, jak gdyby pożyczał od prywatnego kapitalisty, gdyż ten może mu wypowiedziéć kapitał w porę najniedogodniejszą i narazić go przez to na znaczne straty. Bank ziemski atoli gdyby ograniczył się na posiadanych tylko funduszach, prędzéj czy późniéj wyczerpałby takowe i mógłby udzielać nowe pożyczki w miarę tylko zwrotu poprzednich, co zbyt ścieśnione, zysków i działania takiéj instytucji, przedstawiałoby pole.

Bank ziemski przeto udaje się ze swéj strony do kapitalistów, i powiada im: „Oto są wierzytelności hipoteczne, które posiadam, zamienimy je na obligacje hipoteczne, czyli na tak zwane *listy zastawne*, przynoszące stale oznaczony procent.

Za te listy zastawne, oprócz ich ubespieczenia, spoczywającego na dobrach rękojmjowych podwójnéj niezawodnéj wartości, ja sam jeszcze jako bank przyjmuję na siebie odpowiedzialność, leżącą w mym własnym *kapitale zakładowym*. Cóż może być nad takie listy zastawne bespieczniejszego? Kupcie więc te *listy* odemnie, a ja otrzymane za nie sumy znowu na dalsze nowe użyję pożyczki.

W rezultacie zatém, nie ja, bank, ale wy kapitaliści, którzyście listy moje nabyli, będziecie wierzycielami moich dłużników, z najzupełniejszém bespieczeństwem, bo pod mojém własném zaręczeniem. Nie potrzebujecie sami przekonywać się, o ile ci dłużnicy są odpowiedzialni, czy są regularni, gospodarni, zasługujący na zaufanie, bo to rzecz moja, bo to ja już zbadałem i za to wam poręczam własnym kapitałem. Oszczędzam więc wam wszystkich niedogodności pierwszéj formy pożyczek ziemskich.

Wam pozostaje pobierać procenta bez kosztu i kłopotu, procenta daleko większe, jak przy bezpośredniém waszém zetknięciu się z pożyczającymi, bo oszczędzicie sobie nieuchronny wydatek na szacowanie dóbr, na przekonanie się o ich stanie hipotecznym, na pilnowanie waszego dłużnika, aby regularnie raty opłacał; a cóż dopiero mówić o kosztach jakie was czekają, jeżeli przyjdzie go wywłaszczać!"

Słowem, bank jest prawdziwym *pośrednikiem* między wierzycielami a dłużnikami; jednym płaci, od drugich raty pobiera, z obopólną dla obu stron dogodnością i korzyścią, a to wszystko za nader umiarkowaną opłatę komisowego na koszta administracji.

Wierzyciel ma procent niezawodny w oznaczonym terminie, i kapitał na zawołanie,—bo jeśli kapitału zapotrzebuje, to zaraz sprzedaje posiadane listy na giełdzie i do kapitału odrazu przychodzi często z zarobkiem na kursie, zwłaszcza jeżeli listy są premjowe.

Pytamy się więc każdego bezstronnego znawcy, czy nowe położenie wierzycieli hipotecznych, z zaprowadzenia instytucij kredytu ziemskiego wypływające, da się w czémkolwiek porównać z dawném ich położeniem przy pierwotnéj formie tego rodzaju kredytu?

Rozważmy teraz położenie dłużników. W pierwotnéj bespośredniéj formie kredytu ziemskiego, dłużnik drży z niespokojności i obawy, ilekroć zbliża się termin wypłaty kapitału. Zwykle poczytuje on sobie za szczęście, jeżeli uda mu się odroczyć ten fatalny termin, choćby z niemałą ofiarą. Przeciwnie, przy formie kredytu ziemskiego pośredniego, to jest, za pośrednictwem banku ziemskiego, o nic się on nie troszczy, prócz o uiszczenie corocznéj *raty* (annuité), która go po upływie oznaczonego czasu, w lat 30 lub 40 zupełnie od długu oswobadza i majątek jego oczyszcza, dając mu prawo do nowéj pożyczki.

Sposób taki amortyzacji, jest, każdy to przyzna, najwłaściwszy dla właścicieli ziemskich i najlepiéj do natury nieruchomości ziemskiéj zastosowany, bo pozwala uiścić się z długu z samych tylko bieżących dochodów, niepostrzeżenie, bez przeciążenia, bez naruszenia kapitału.

Bank ziemski przybiera tu, względem właściciela ziemi obdłużonéj, charakter *kasy oszczędności* z musu. Właściciel ziemski któremu zaciągnięty dług na raz spłacić przychodzi, z trudnością znajdzie nowego wierzyciela, bo nie zawsze kapitalista, szukający umieszczenia swego kapitału, schodzi się z potrzebującym pożyczki właścicielem.

Bank ziemski jest reprezentantem wszystkich kapitalistow, każdego czasu na usługi gotowym. Właściciel tym sposobem unika wielu kłopotów i nie jest narażony na przesadzone nieraz wymagania, a nawet fantazje lub kaprysy pojedynczego kapitalisty.

Kapitalista nakoniec, o nic się nie turbuje i wolno oddycha, pewny będąc każdego czasu swego procentu i kapitału.

Lecz nietylko samo rolnictwo korzysta z dobrodziejstw takiego kredytu ziemskiego: korzystają z nich handel i przemysł, zwłaszcza w czasach przesileń, znajdując w nich obfite zasoby. Słowem, rozwój kredytu ziemskiego obchodzi wszystkie gałęzie zarobkowania krajowego, dla tego to każdy postęp jego jest nową zdobyczą w dziedzinie bogactwa publicznego i prywatnego.

3. Zobaczmy teraz, w czém i jak p. *Langrand-Dumonceau* do rozszerzenia kredytu ziemskiego się przyczynił.

Z tego co się wyżéj powiedziało wypływa:

że powstanie banków ziemskich, wypuszczających listy zastawne, rospoczęło nową epokę zastosowania kredytu do nieruchomości ziemskich.

„Zadaniem mojém, mówi autor, było: *spopularyzować list zastawny*, w interesie ogółu i moich akcjonarjuszów — i dla tego cokolwiek obszerniéj rozszerzyłem się nad teorją kredytu ziemskiego, a teraz przystępuję do opisania instytucij które utworzyłem i któremi kieruję.” P. L. Dumonceau atoli wyznaje, że znalazł banki ziemskie i listy zastawne gotowe, że zatém nic nowego w tym zawodzie nie wynalazł i bynajmniéj nie przypisuje sobie żadnéj z tego tytułu zasługi, bo zaszczyt wynalazku należy się Niemcom. Całą jego zasługą jest rozszerzenie dobrodziejstw téj instytucji i nadanie przez niego założonym zakładom kredytu ziemskiego charakteru *międzynarodowego* (international), którego dotąd inne tego rodzaju zakłady nie posiadają, a który według nas rzeczywistym postępem nazwać się może. Dotychczasowe banki ziemskie działają wyłącznie w obrębie kraju, dla którego są przeznaczone. Wypożyczają one zebrane kapitały w tejże saméj miejscowości w któréj takowe zebrały.

Jest to widocznie wielką niedogodnością. Jeżeli bowiem kapitały są tanie w kraju w którym bank ziemski założony został, to pożyczki także na tani procent mogą być udzielane; lecz jeżeli rzecz się ma przeciwnie,—to pytamy się, dla czego nie postarać się o kapitał tam gdzie on jest obfity i na niski procent otrzymanym być może?

To naprowadziło p. L. D. na myśl szczęśliwą starania się o kapitały w krajach gdzie one są w obfitości i tanie, a wypożyczania ich w krajach gdzie ich brakuje i stopa procentu wysoka,—nie spuszczając wszakże z uwagi bespieczeństwa lokacji, od stanu prawodawstwa danego kraju zależnego.

P. L. D. zaprowadził tym sposobem nieustający przypływ kapitałów do jego banku pożyczkowego, z największą korzyścią dla właścicieli ziemskich, którym udziela pożądane pożyczki, a zarazem z korzyścią dla kapitalistów, których pieniądze korzystnie dla nich i bespiecznie lokuje.

Pierwsze zastosowanie tego programu zrobione zostało w Austrji, gdzie zachodził nadzwyczajny brak kapitałów, obok wszelkich warunków najbespieczniejszéj lokacji.

Kapitały do umieszczenia w Austrji przeznaczone ściągnięte zostały z Belgji i Holandji, gdzie znowu nadzwyczajna panowała ich obfitość i stopa procentu niska. Wyprowadzano więc pieniądze z Belgji i Holandji, gdzie skutkiem obfitości nie znajdowały korzystnego pomieszczenia, a wprowadzano je do Austrji, gdzie zupełnie odwrotne zachodziło położenie. „Zwalczyłem tym sposobem, mówi p. L. D. zakorzeniały przesąd, według którego *wyprowadzenie kapitałów z jednego kraju do drugiego* poczytywane było za zubożenie pierwszego na korzyść drugiego..”

Pieniądz jest towarem, który musi szukać odbytu tam, gdzie najlepiéj popłaca i układać się do równowagi. Wszelkie zawady temu dążeniu stawiane są szkodliwe, a co najmniéj bezskuteczne.

Z tego wychodząc stanowiska, p. L. D. musiał instytucję swoją kredytu ziemskiego na dwie podzielić części. Było to konieczne następstwo przyjętego przez niego systematu. W dwóch różnych, oddalonych od siebie operując krajach, musiał on dwa odrębne założyć banki, jako dwa organa jednego centralnego banku.

Stąd początek i źródło: *a*) banku ziemskiego pożyczkowego dla Austrji; i *b*) banku kredytu ziemskiego *międzynarodowego.*

Pierwszy bank nosi nazwę *banku kredytu ziemskiego* i *przemysłowego* (banque de crédit foncier et industriel), a to z téj przyczyny, że bank ten musi być gotowym i do nabywania danych mu na rękojmję nieruchomości ziemskich, dla uchronienia się od możliwych strat. Wkracza więc niejako w granice kredytu przemysłowego i dla tego jednym wyrazem „*Przemysłowiec*" (Industriel) w dalszym ciągu tego wykładu nazywać go będziemy.

Możnaby tu zarzucić, że ta operacja nie jest właściwą kredytowi ziemskiemu i po za obręb jego wychodzi.

Bliżéj atoli w rzecz wniknąwszy, dojdziemy do przekonania, że *nabywanie wielkich dóbr w zamiarze odprzedania ich z podzieleniem na drobniejsze własności,* jest tylko nową formą udzielania kredytu ziemskiego, ułatwienie spłaty rat mającą na celu i dążącą do zamierzonego przez p. L. D. spopularyzowania listów zastawnych. Nie tai się przytém p. L. D., że nabywanie dóbr wielkich i odprzedawania im cząstkowo jest obfitém źródłem zysków dla uczestników-akcjonarjuszów; to tłómaczy nadanie nazwy *przemysłowca.*

Przemysłowiec atoli prędzéj czy późniéj ustaćby musiał w przedsięwziętym zawodzie, gdyby nie miał w odwodzie posiłkującéj go instytutucji, odnawiającéj nieustannie jego zasoby. Instytucją tą jest *stowarzyszenie kredytu ziemskiego między-narodowego* (sociéte de crédit foncier international), które jedném słowem „*międzynarodowiec*" (international) nazywać daléj będziemy.

Międzynarodowiec nabywa ryczałtem listy zastawne przez *przemysłowca* wystawione, pod pewnemi umówionemi przez obie strony warunkami i tym sposobem zasoby jego pomnaża.

Są to więc dwa organa jednéj i tejże saméj instytucji kredytu ziemskiego, wzajemnie się wspierające i uzupełniające. Jestto, że tak powiemy, zastosowanie do kredytu ziemskiego zbawiennéj i płodnéj w rezultaty zasady *podziału pracy.*

Obok tych dwóch organów instytucji kredytu ziemskiego, mówi autor, założyłem jeszcze trzecią, wypełniającą specjalne powołanie, pod nazwą *Vin-*

dobona. Instytucja ta *poręcza za regularność wypłaty* procentu i kapitału, wypuszczonych przez przemysłowca, a nabytych przez międzynarodowca listów zastawnych. Poręczyciel taki był niezbędny dla utrzymania kursu tych papierów kredytowych, opartych na majątkach w dalekim leżących kraju i o których wartości nie tak łatwo Belgijczykowi lub Holendrowi się przekonać.

Międzynarodowiec nic nie ryzykuje nabywając ryczałtem listy zastawne podwójnie zagwarantowane,—przez przemysłowca, pod względem bespieczeństwa hipotecznego, a przez vindobonę, pod względem regularności spłaty procentu i kapitału. Rozwiązuje się tym sposobem zadanie zaopatrywania się w tani kapitał, tam gdzie on w obfitości się znajduje, dla wypożyczenia go na wyższy procent tam gdzie go brakuje. Różnica między procentem, który wnoszą pożyczający do kasy przemysłowca, a tym, który pobiera międzynarodowiec, stanowi czysty zysk przedsięwzięcia, który się między akcjonarjuszami wszystkich trzech instytucij stosunkowo rozdziela.

Trzy te stowarzyszenia, jak widzimy, do jednego zmierzają celu i jedną organiczną całość stanowią. Całość ta, łatwą jest do pojęcia i dalszego wyjaśnienia nie wymaga.

Lecz nie tu jeszcze koniec przedsięwzięcia p. L. Dumonceau.

Każdy domyśla się, że międzynarodowiec, nabywając ryczałtem listy zastawne przez przemysłowca wypuszczone, a przez vindobonę poręczone, musi je częściowo odprzedawać z pewnym dla siebie zarobkiem. Odprzedaż ta, nie może ograniczyć się do jednéj tylko Belgji, bo w zbyt ciasnych zamkniętą byłaby granicach. Trzeba było rozszerzyć tę operację po za obrębem Belgji i znaleść odpływ dla tych listów zastawnych za granicą. W tych widokach p. L. D. założył dwa *banki hipoteczne*, jeden w *Holandji*, a drugi w *Saxonji*. Są to więc banki filjalne czyli pomocnicze głównego banku międzynarodowego, ułatwiające odprzedaż częściową nabytych ryczałtowo listów.

Im więcéj utworzy się takich pośredników, tém więcéj rozszerzy się zakres działalności zakładów kredytu ziemskiego, tém łatwiéj będzie otrzymywać potrzebne na nowe pożyczki kapitały, tém więcéj będzie można wypuszczać listów zastawnych, tém więcéj międzynarodowiec na ich odprzedaży zarabiać będzie,—tém większa będzie nakoniec akcjonarjuszów tych zakładów diwidenda. Nikt zatém dziwić się nie będzie, jeżeli w przyszłości coraz więcéj tych banków pomocniczych za granicą Belgji powstanie, do czego p. L. D. dążyć nie przestaje. Będzie to tylko dalszym rozwojem, wyłożonego powyżéj systematu. Każdy podobny nowy bank pomocniczy, pozagranicami Belgji założony, wzmocni instytucje dotąd utworzone, a szczególniéj międzynarodowca, którego uważać należy za podstawę główną i pierworodną całego przedsięwzięcia (banque mère).

Taka była myśl zasadnicza p. L. D., z któréj wywiązała się całość szczegółowo powyżéj objaśniona i wyłożona. Dodać winniśmy, że wszystkie te banki urzeczywistnieniem kredytu ziemskiego będące, są w pełnym biegu i pomyślnie się rozwijają. Wpływ ich zbawienny coraz więcéj się rozszerza i uwydatnia. Wszystko wróży trwałą pomyślność temu nowemu przedsięwzięciu belgijskiego finansisty, na zdrowych zasadach logiki i ekonomiki ściśle ugruntowanemu.

Pozostaje nam objaśnić, co pan Langrand-Dumonceau rozumie pod *kredytem rolniczym* i jakie w tym kierunku utworzył lub utworzyć zamyśla instytucje.

(*d. n.*)

SPRAWOZDANIE

MINISTRA FINANSÓW STANÓW ZJEDNOCZONYCH

PÓŁNOCNÉJ AMERYKI.

Po skreśleniu niezmiernych źródeł bogactwa narodowego, świetną rokujących przyszłość, p. Mc. Culloch przystępuje do rozwiązania pytania obecnie cały świat obchodzącego, a mianowicie: czy rząd Stanów Zjednoczonych (*Congress*) był władny, na mocy konstytucji, wypuszczać papierowe pieniądze z kursem przymusowym. Konstytucja nie daje mu téj władzy. Wszystkie rosporządzenia emisję upoważniające były tylko środkami wyjątkowemi wojną spowodowanemi; a ponieważ wojna się skończyła, zatém i moc obowiązująca tych rosporządzeń powinna ustać. Obowiązek z konstytucji wypływający i własny interes nakazują niezwłoczny powrót do metalicznéj cyrkulacji.

Ani oszczędzone przez wypuszczenie w obieg papierowych pieniędzy procenta, ani korzyść wypływająca z ułatwienia zamiany, nie usprawiedliwiają zejścia na czas dłuższy z drogi konstytucją nakreślonéj. Potrzebą wywołane antikonstytucijne środki finansowe mogą być tylko, jako złe konieczne, chwilowo cierpiane; wycofanie asygnat z obiegu powinno być przeprowadzone z wszelką oględnością i ścisłą konsekwencją, aż do ostatniego biletu. Najlepszą drogą ku temu, jest *ustalenie* (konsolidacja) długu przez asygnaty reprezentowanego. Szybkość wycofania z obiegu zależéć będzie od tego, czy i o ile władza skarbowa będzie w stanie realizować procentowe obligacje. Wpływ jaki konsolidacja w każdym razie na targ pieniężny wywierać będzie, usuwa obawę zbyt szybkiego wycofania, mogącego spowodować brak środków zamiany. Jest to doświadczony i każdemu myślącemu badaczowi dobrze znany fakt, że z ofiarowaniem pieniędzy wzrasta ich żądanie, i że właśnie wówczas dochodzi do najwyższego stopnia, gdy masa środków zamiany jest największa i gdy powstałe stąd podniesienie się cen doszło do szczytu. Stąd téż nie ma obawy, aby powolnie postępująca redukcja środków zamiany zły wpływ na dobrobyt ogółu wywrzeć mogła. Praca jest główném źródłem dobrobytu; pod wpływem *podcenionego* (zdeprecjowanego) środka wy-

miany, wszelki przemysł cierpi niewątpliwie. Przypuszczenie, że kraj jest bogatym w stosunku do posiadanego złota i srebra, było naturalne lecz mylne; mniemanie zaś, że przez pomnożenie pieniędzy wzrasta rzeczywisty dobrobyt, może powstać tylko w głowach zamglonych niezdrową finansową atmosferą. Papierowy pieniądz niewymienialny w każdéj chwili na brzęczącą monetę, tolerowany chwilowo, jako złe konieczne, prowadzi do ruiny, gdy się na czas dłuższy ustali. Złoto i srebro są jedynemi właściwemi regulatorami ceny, tak w handlu zewnętrznym, jak i wewnętrznym. Każdy naród musi zrealizować należne innym narodom soldo brzęczącą monetą, lub zadłużać się; ostatni środek jest grzechem, który ciężko odpokutować przychodzi. Żaden naród prowadzący handel, nie może być pozbawiony na dłuższy czas prawnéj metalicznéj waluty, bez uszczerbku ogólnego dobrobytu. Stawiający sztuczne zapory tam, gdzie prąd złota zgodnie z naturą rzeczy dąży, a zatém tam gdzie zupełnie wolnym zostać powinien, sam sobie najwięcéj szkodzi. Zasada ta stosuje się zarówno do handlu wewnętrznego i zewnętrznego. Tu i tam ułatwiają się stosunki, gdy złoto i srebro spełniają bez przeszkody funkcję, jaką im natura rzeczy wskazała. Przy metalicznéj cyrkulacji podwyższenie skupu (disconto) wystarcza, aby zapobiedz wszelkim przesileniom w gospodarstwie narodowém.

Nadużycie kredytu jest powodem wszelkich przesileń handlowych. Od początku wojny, ceny wszystkich towarów ciągle wzrastają, a dziś są wyższe, jak wówczas, gdy złoto było o 100 % droższe, — i rzeczywiście doszły do wysokości, która wszystkich uciska i na moralność szkodliwie oddziaływa. Nie łudźmy się, mówi Mc. Culloch, pozorami bogactwa. Szczęśliwe spekulacje giełdowe, zbytek w który wielu opływa i wzrastające ceny, dowodzą z jednéj strony, że brniemy w długi, które kiedyś zapłacić trzeba, a z drugiéj, że liczba tych, co się do produkcji nie przyczyniają, ciągle wzrasta. Siła pracy upada, zbytek wzrasta, moralność się podkopuje, złe coraz większe przybiera rozmiary. Jedynym środkiem zaradczym, mogącym odwrócić zbliżającą się katastrofę, jest wycofanie z obiegu papierowych pieniędzy.

Z końcem października 1865 r. ilość tych pieniędzy w obiegu wynosiła 704.218.038 dolarów (3.767 milj. fr.)

Z porównania cyrkulacji banków w rozmaitych czasach przed wojną, okazuje się, że od r. 1830 dwa razy tylko, t. j. w r. 1857 i 1860 ogólna masa cyrkulacji przewyższyła o bardzo małą ilość 200.000.000 dol.; gdy dziś, wedle sprawozdania samych tylko narodowych banków z d. 30 września 1865 r., depozyta wynosiły 544.150.194 dol., pożyczki zaś 913.045.629. Prawda, że panujące obecnie przeważnie gospodarstwo

pieniężne, podwyższenie cen wszelkich towarów i robocizny, wymagają większéj ilości środków zamiany; lecz jeżeli i te okoliczności w rachunku uwzględnione zostaną, to i tak przyznać musimy, że masa środków zamiany o wiele przeszła granicę, jaką zdrowy rozum zakreśla: że finansowe położenie kraju, głównie skutkiem tego, jest w niebespieczeństwie, nie ulega zaprzeczeniu.

Trudności redukcji nie są dosyć uznane; lecz z drugiéj strony, powody, jakie przeciw redukcji przytoczyćby można, niczém usprawiedliwić się nie dadzą. I tak, jeżeli postawimy, jako najważniejszy argument, ubytek, jaki w podatkach przed redukcję okazać się może, znajdujemy na to odpowiedź w tém, że dochód z podatków, przy teraźniejszéj chwiejnéj walucie, nie pewny i nie dający się naprzód na czas dłuższy obliczyć,—przy walucie ustalonéj stanie się pewnym; a dochód, na który z pewnością liczyć można, jest koniecznością dla podtrzymania kredytu narodowego. Jeżeli zaś zwrócimy uwagę na straty, jakie banki narodowe ponieść mogą przez konsolidację bieżącego długu (dette flottante), to w każdym razie lepiéj jest, że teraz narażone zostaną na pewne straty, jak gdyby z czasem zupełnie zbankrutowały,—co przy utrzymaniu teraźniejszego stanu rzeczy, niezawodnie nastąpićby musiało. W końcu jeżeliby ktoś chciał przypisać część winy anormalnego stanu niestosunkowo wielkim depozytom, możemy stanowczo odpowiedzieć, że bez gospodarstwa papierowego, depozyta nigdyby nie doszły do takiéj jak obecnie wysokości.

Te wszystkie powody wskazują konieczność redukcji środków zamiany i dla tego minister skarbu wnosi, aby kongres wydał niezwłocznie odpowiednie w téj mierze postanowienia.

Następnie sprawozdawca przechodzi do ocenienia niezmiernych wydatków, jakie wojna spowodowała; a z drugiéj strony korzyści jakie przyniosła, a dla których utrzymania potrzeba, aby kredyt narodowy na zdrowéj spoczął podstawie. Tém większa konieczność niezwłocznego przystąpienia do olbrzymiego dzieła uchylenia tego ciężaru publicznego.

Dzisiejsi obywatele Stanów Zjednoczonych, powinni zostawić następcom wolną od długów spuściznę, a nie składać teraźniejszego ciężaru na przyszłe pokolenia, którym może przypadnie w udziale dźwigać nowe ciężary. Doświadczenie dopiero wskaże, jaka jest najlepsza i najkrótsza droga prowadząca do tego celu; zanim to nastąpi, trzeba przedewszystkiém ukonsolidować dług, a następnie tak uregulować dochody i wydatki państwowe, aby corocznie zostawała przewyżka, mogąca posłużyć na umorzenie długu.

Daléj następuje szczegółowe wyliczenie części składowych długu publicznego, który z d. 31 października 1865 r. wynosił 2.808.549.437 dol. (15 miljardów fr.);—wreszcie sprawozdanie z dochodów i wydatków, za ubiegły perjod finansowy i plany na przyszłość.

Dochody za rok finansowy 186⁴/₅, zamknięty w d. 30 czerwca 1865 r. czyniły:

Gotowizna w skarbie w d. 1 lipca 1864 r. . .	dol.	96.739.905
Pożyczki na opędzenie bieżącego etatu . . .	„	864.863.499
„ na spłacenie dawniejszych długów .	„	607.361.241
Dochody celne	„	84.928.260
„ ze sprzedaży gruntów	„	996.553
„ z podatków	„	210.664.788
„ z innych źródeł	„	32.978.287
Łącznie	dol.	1.898.532.533

Wydatki zaś w tymże perjodzie były następujące:

Spłata długów . . .	dol.	607.361.241
Służba cywilna, płace, reprezentacje zewnętrzne .	„	44.765.558
Pensje i roczne wynagrodzenia Indjanom, traktatami zawarowane	„	14.258.575
Wydział wojny. . . .	„	1.031.323.360
„ marynarki . .	„	122.567.778
Procenta od długu publicznego	„	77.397.712
Łącznie	dol.	1.897.674.224

Pozostało zatém w skarbie z d. 1 lipca 1865 r. dol. 858.309

W ciągu perjodu finansowego 186⁴/₅, dług powiększył się o dolarów 941.903.537.

W pierwszym kwartale roku finansowego 186⁵/₆ dochody czyniły:

Pożyczki na zaspokojenie bieżącego etatu . .	dol.	138.773.097
„ na spłacenie dawniejszych długów . .	„	138.409.163
Dochody celne	„	47.009.583
„ ze sprzedaży gruntów	„	132.893
„ z podatków	„	96.649.996
„ z różnych źródeł	„	18.393.729
Gotowizna w skarbie jak wyżéj	„	858.309
Łącznie	dol.	440.226 770

Wydatki zaś wynosiły:

Spłata dawniejszych długów	dol.	138.409.163	
Służba cywilna.	„	10.571.469	
Pensje i Indjanie	„	6.024.241	
Wydział wojny	„	165.369.232	
„ marynarki . . .	„	16.520.669	
Procenta od długu publicz.	„	36.173.481	
	Łącznie	„	373.068.255

Pozostało zatém z d. 30 września w skarbie gotowizną	dol.	67.158.515

Dochody następnych 3-ch kwartałów, oceniane są jak następuje:

Gotowizna z d. 1 października 1865 r. . . .			dol.	67.158.515
Cła	dol.	100.000.000		
Podatki.	„	175.000.000	„	275.000.000
Ze sprzedaży gruntów . .	dol.	500.000		
Z innych źródeł. . . .	„	30.000.000	„	30.500.000
		Łącznie	dol.	372.658.515

Wydatki:

Służba cywilna	dol.	32.994.045		
Pensje i Indjanie	„	12.256.799		
Wydział wojny	„	307.788.750		
„ marynarki . . .	„	35.000.000		
Procenta od długu publicz.	„	96.813.868		
		Łącznie	dol.	484.853.462
Przewiduje się zatém deficit			dol.	112.194.947

Budżet na następny rok finansowy 186⁶/₇ przedstawia już pomyślny rezultat, a mianowicie:

Dochody:

Cła	dol.	100.000.000		
Podatki	„	275.000.000	dol.	375.000.000
Ze sprzedaży gruntów . .	„	1.000.000		
Z innych źródeł	„	20.000.000	„	21.000.000
		Łącznie	„	396.000.000

Wydatki:

Służba cywilna.	dol.	42.165.599
Pensje i Indjanie	„	17.609.640
Wydział wojny.	„	39.017.416
„ marynarki . . .	„	43.982.457
Procenta	„	141.542.068
Łącznie	dol.	284.317.180

Spodziewana jest zatém przewyżka dochodów . „ 111.682.820 która ma być użyta na umorzenie długu.

Taka przewyżka przez lat 30, umorzyłaby cały dług, obliczony obecnie w sumie okrągłéj dol. 3.000.000.000.

Główna oszczędność pozwalająca na tak rychłą amortyzację, osiągniętą zostaje przez olbrzymią redukcję armji i floty. (Wydatek tych wydziałów z 1.154/m. w r. 186$^{1}/_{5}$ zredukowany do 83/m.).

W końcu minister skarbu oświadcza, że każda oszczędność ma swoje granice, że szukać jéj należy tam, gdzie bez uszczerbku prawdziwych interesów państwowych przeprowadzoną być może.

157

WIADOMOŚCI STATYSTYCZNE

O ZAKŁADACH DO WYROBU I SPRZEDAŻY TRUNKÓW

w Królestwie Polskiém.

I. Gorzelnictwo.

A) *Gorzelnie i dystylarnie.*

Gubernje:	Liczba gorzelń czynnych	Liczba gorzelń nieczynnych	G. czynnych — mających objętości kadzi fermentacyjnych — wiader: 90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1.080	g. c. o liczbie kadzi ferment. 3	4	5	Gorzelnie do wyrobu wódki koszernej (pejsachowéj)	Dystylarnie w miastach	Dystylarnie we wsiach
Warszawska (opr. Warszawy).	733	86	.	13	93	205	306	108	4	1	.	1	1	1	5	667	61	1	.	1
Radomska...	361	42	.	2	49	135	117	46	8	2	1	.	1	.	.	300	61	1	.	1
Lubelska....	391	59	.	2	23	105	144	82	25	9	1	.	.	.	.	301	90	.	.	.
Płocka......	166	28	1	.	11	50	86	16	2	.	.	.	.	.	1	126	39	2	.	.
Augustowska.	297	52	12	78	89	61	39	17	1	.	.	.	.	.	.	292	5	.	.	2
m. Warszawa	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	1	.
Razem	1 948	267	13	95	265	556	692	269	40	12	2	1	2	1	6	1.686	256	5	1	4

II. Piwowarstwo.

Gubernje:	Liczba browarów w miastach	Liczba browarów we wsiach	Ilość wyrobionego piwa (wiader) mocnego (porteru)	bawarskiego	zwyczajnego
Warszawska (opr. Warszawy).	33	339	15.983	157.535	1.501.106
Radomska................	17	129	.	22.631	690.193
Lubelska................	19	173	11.933	16.037	907.118
Płocka..................	10	114	.	1.350	704.286
Augustowska.............	21	105	1.500	1.074	431.437
m. Warszawa.............	20	.	16.012	363.332	724.655
Razem	120	860	45.428	561.959	4.958.795
	980		5.566.182		

B) Wyrób wódki.

Ilość produktów przerobionych w roku $186^4/_5$. Kartofle	Buraki	Żyto	Pszenica	Jęczmień	Owies	Słód suchy	Słód zielony	Melasa	Ilość wyrobionéj wódki 78°
czetwerti		p	u	d	ó	w			wiader
$1.008.301\frac{3}{4}$	$1.016\frac{1}{2}$	857.043	.	576	360	366.110	115.497	90.920	2.074.059,8
$253.099\frac{7}{8}$	108	$938\ 272\frac{1}{2}$	4 096	3.273	6.689	145.627	136.182	23.170	897.458,4
$140.455\frac{1}{2}$	$70\frac{1}{2}$	1.830.064	$4.789\frac{1}{2}$	21.256	22.576	193.856	4.108	7.879	1.117.744,6
$243.981\frac{7}{8}$	.	117.409	224	.	50	$98.213\frac{1}{2}$	12.137	6.780	456.774,8
$98.034\frac{3}{4}$	.	$549.132\frac{1}{2}$	$1.767\frac{1}{2}$	66.211	6.738	$144.181\frac{1}{2}$	.	.	477.762,4
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
$1.743.873\frac{3}{4}$	1.195	4.291.921	10 877	91.316	36.413	947.988	267.924	128.749	5.023.800

III. Miodowarstwo.

Liczba warzelni w miastach	Liczba warzelni we wsiach	Wyrób roczny
		wiader
2	.	396
2	.	1.230
2	3	1.446
.	.	.
1	.	65
1	.	4.875
8	3	8.012

IV. Zakłady do han

	Składy			Szynki					Zajazdy (oberże)		
				w miastach							
	w miastach gub. i pow.	w innych miejscow.	Razem	gub.	pow.	innych	we wsiach	Razem	w miastach	we wsiach	Razem
Gubernje:											
Warszawska (opr. Warszawy).	22	1.268	1.290	(W.)	257	708	5.924	6.889	272	276	548
Radomska...	8	704	712	24	87	566	2.638	3.315	196	111	307
Lubelska....	14	530	544	62	10[illegible]	408	2.852	3.423	273	133	406
Płocka......	7	185	192	37	73	252	1.200	1.562	116	91	207
Augustowska.	7	267	274	30	82	191	1.197	1 500	81	48	129
m. Warszawa	24	.	24	437	.	.	.	437	41	.	41
Razem	82	2.954	3.036	590	600	2.125	13.811	17.126	979	659	1 638

-dlu trunków służące.

Piwne szynki (bawarje) w miastach				Handle win				Traktjernie				Cukiernie				Ogółem zakładów do handlu trunków
				w mias.				w mias.				w mias.				
gub.	pow.	innych	Razem	gub.	pow.	w innych miejscowoś.	Razem	gub.	pow.	w innych miejscowoś.	Razem	gub.	pow.	w innych miejscowoś	Razem	
43	14	12	69	(w.)	153	361	514	(w.)	41	115	156	(w.)	32	39	71	9.537
9	10	.	19	22	32	185	239	5	14	28	47	9	23	47	79	4.718
3	1	3	7	35	61	192	288	36	20	56	112	8	13	10	31	4.811
4	6	1	11	26	56	155	237	14	12	38	64	6	8	9	23	2.296
2	.	.	2	6	41	48	95	3	10	15	28	2	9	6	17	2.045
327	.	.	327	53	.	.	53	121	.	.	121	56	.	.	56	1.097
388	31	16	435	142	343	941	1.426	179	97	252	528	81	85	111	277	24.504

REDAKTOR, **Antoni Nagórny.**

W drukarni Gazety Polskiéj. Za pozwoleniem Cenzury Rządowéj.